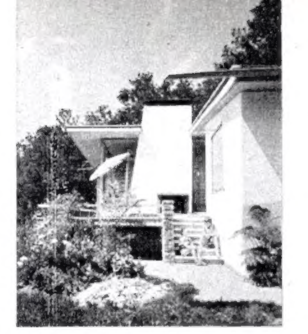

Das Haus
SONDERHEFT
50 Eigenheime für jedermann
Burda Druck und Verlag GmbH, Offenburg · Preis 3.50 DM
für Österreich öS 25.-

Das Haus
SONDERHEFT
50 Eigenheime für jedermann



In diesem herrlich gelegenen Haus zwischen Wald und See fühlt man sich das ganze Jahr wie im Urlaub. Architekt Dipl.-Ing. Wiegand, München. (Besprechung auf Seite 14)

AUFSÄTZE Seite

HÄUSER BIS ZU 600 cbm UMBAUTEM RAUM Seite

HÄUSER MIT 600 BIS 1000 cbm UMBAUTEM RAUM Seite

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Fortsetzung

HÄUSER MIT 600 BIS 1000 cbm UMBAUTEM RAUM — Seite

HÄUSER MIT ÜBER 1000 cbm UMBAUTEM RAUM — Seite

FERTIGHÄUSER — Seite

INNENEINRICHTUNG UND GARTEN — Seite

BURDA DRUCK UND VERLAG GMBH · 76 OFFENBURG IN BADEN

DAS HAUS erscheint in drei Ausgaben. **Ausgabe M** jeden Monat. Bezugspreis 1.50 DM vierteljährlich zuzüglich 9 Pfennig Zustellgebühr (3 Folgen).

Ausgabe A in den Monaten Januar, März, Mai, Juni, September, November. Bezugspreis 1.50 DM halbjährlich zuzüglich 9 Pfennig Zustellgebühr (3 Folgen).

DAS HAUS (ohne Ausgaben-Bezeichnung) in den Monaten Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember. Bezugspreis 1.50 DM halbjährlich zuzüglich 9 Pfennig Zustellgebühr (3 Folgen). Auslandsversandkosten je Heft 20 Pfennig.

Bestellungen können bei jeder Postanstalt oder direkt beim Verlag aufgegeben werder. DAS HAUS ist auch im Zeitungshandel erhältlich.

SCHRIFTLEITUNG: L. Weber, 7 Stuttgart, Eduard-Pfeiffer-Straße 87, Telefon 297886. Einsendungen an die Schriftleitung werden nur beantwortet, wenn Rückporto beiliegt. Anzeigenleitung: Hasso Völker.

Anzeigenabteilung: 76 Offenburg/Bd., Tel. 2351–57. Zur Zeit ist Anzeigenpreisliste Nr. 19 vom 1. 8. 1962 gültig. In Österreich verantwortlich: Hermann Waldbaur, Salzburg/Wien. Einzelverkaufspreis 4 ö. S.

VERZEICHNIS DER ARCHITEKTEN — Seite

DIE BAUKOSTEN

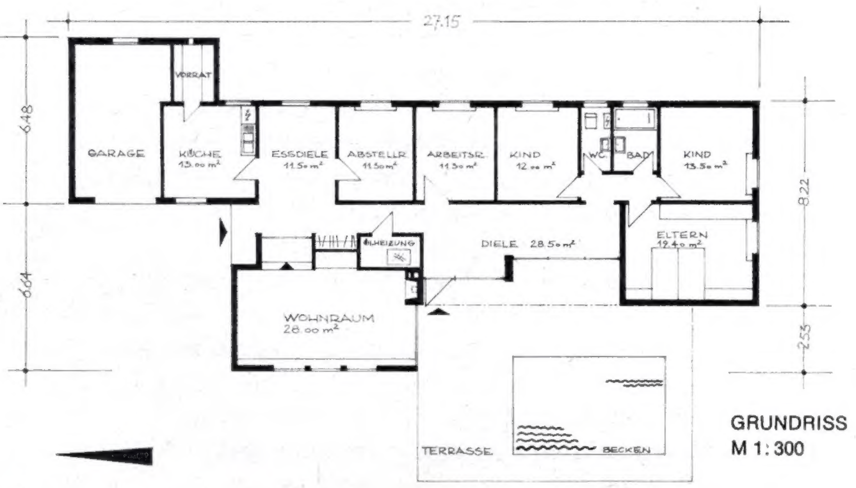
Über die Höhe der Baukosten der gezeigten Häuser etwas zu sagen, wäre müßig. Sie würden dem, der ein Haus bauen will, nichts nützen. Seit 1950 weisen sie steigende Tendenz auf. Trotz der Bemühungen der Bundesregierung ist es nicht gelungen, den Preisanstieg zu stoppen. Daran ist die Überbeschäftigung der Bauwirtschaft schuld. Lediglich in den Grundstückspreisen, die noch stärker gestiegen sind, zeichnet sich ein Stillstand ab. Um einen Anhalt zu bekommen, was ein zu erbauendes Haus kosten könnte, pflegt man die reinen Baukosten (ohne Grundstück und ohne die Nebenkosten von 15 bis 20%) nach dem cbm umbauten Raumes zu schätzen. In diesem Heft sind in der Regel die Kubikmeterzahlen angegeben. Wie hoch am Platze, an dem gebaut werden soll, der Preis für den cbm umbauten Raumes bei der geplanten Ausstattung veranschlagt werden kann, ist am ehesten von der örtlichen Baubehörde oder vom beratenden Architekten zu erfahren.

URHEBERRECHT

Zum Geleit

7 Millionen Wohnungen sind seit Gründung der Bundesrepublik bis Mitte 1963 gebaut worden, davon annähernd 2 Millionen Familienheime. In Kürze wird niemand mehr ohne angemessene Wohnung sein müssen. Indessen steigen die Ansprüche, die an das Wohnen gestellt werden. Und auch die Preise werden weiter steigen.
Vor Jahrzehnten war die „Mietskaserne" ein Schreckgespenst. Unserer Zeit blieb es vorbehalten, Wohngiganten zu bauen, wahre Bienenwaben, in denen ein gesellschaftsloses Geschlecht heranwachsen muß. Dagegen regt sich allenthalben Widerstand. Es läßt sich voraussagen, daß das Eigenheim diese Entwicklung ablösen wird.
In den ersten Jahren nach der Währungsreform galt es, die nackte Wohnungsnot schnellstens zu beseitigen. In steigendem Maße gewinnt nun aber weiter das Eigenheim an Bedeutung. 1958 sind z. B. 145000, 1961 178000 Einfamilienhäuser gebaut worden. Die Bundesregierung tut ihr möglichstes, das Familienheim für jedermann erreichbar zu machen. Schließlich stärkt auch der steigende Wohlstand den Willen zum Eigenheim.
Im Eigenheim gedeiht die Familie, in ihm wohnt man menschlich, hier ist man allein — es gibt keinen Horcher an der Wand, man muß nicht leise treten. Wer kann, entflieht der mörderischen Stadt, der verpesteten Luft, dem nervenzerrüttenden Lärm; er siedelt sich draußen an, wo er die Sonne aufgehen sieht, wo der Blick ins Grüne schweift, wo die Natur für den inneren Ausgleich sorgt.
Der Wert eines Hausgartens für die Gesundheit der Familie kann gar nicht überschätzt werden.
Ist das Verlangen nach einem Familienheim nur Ausdruck der Wohlhabenheit? Keineswegs! Es ist vielmehr in der menschlichen Natur begriffen. Zu allen Zeiten haben die Menschen ihre Familienbehausungen besessen. Sie haben Hand angelegt und zusammen geholfen, bis jeder der Sippe versorgt war.
Ist das heute anders? Manche meinen, bei den hohen Baukosten könnten nur die Begüterten an ein eigenes Haus denken.
Die Wirklichkeit widerlegt sie. Vor den beiden Weltkriegen hat man ein halbes Leben lang auf ein Haus gespart, obwohl die Preise viel niedriger waren. Aber um wieviel niedriger waren die Löhne, die Einkommen?
Vergleichen wir unsere Lebensweise mit der unserer Eltern oder Großeltern, dann erkennen wir, wieviel entbehrlichen Luxus wir uns leisten.
Und wenn wir uns umsehen, dann finden wir, daß es in unserer Zeit leichter ist als jemals, das Geld für ein Haus zu sparen.
Das haben Millionen Menschen begriffen, die zu diesem Zweck zu den Bausparkassen gegangen sind. Mehr als 4 Millionen Bausparverträge, über 73 Millionen DM sind in noch nicht 15 Jahren abgeschlossen worden.
Und diese Bausparer erreichen ihr Ziel. Die Bausparkassen helfen ihnen in jeder Art. Niemand hat Grund zu verzagen, um so weniger, wenn man weiß, daß zwei Drittel aller Bausparer Arbeiter, Angestellte, Beamte, Leute mit kleinem oder mittlerem Einkommen sind.
Aber wie angreifen? Auf diese Fragen geben die Bausparer Antwort: Erst die Finanzierung klarstellen! Schwieriger wird es bei der Überlegung, was und wie gebaut werden soll. Da gibt es kein Generalrezept, es sei denn den Rat: Baue nach deinen Kräften, nach deinen Bedürfnissen und nach deiner Lust. Um in solcher Freiheit nicht irrezugehen, ist es gut, sich umzusehen, was andere gebaut haben. Einen besseren Lehrmeister im Guten und im Schlechten gibt es nicht.
Dieses Sonderheft will aussagen, wie andere sich geholfen haben. 50 Eigenheime aus dem ganzen Bundesgebiet, kleine, mittlere und einige große mit und ohne Einliegerwohnung, zum Teil mit Berufsräumen, einstöckige und zweistöckige in jeder Bauart sind darin abgebildet und beschrieben. Sehr häufig sind die Ausstattung, die Einrichtung und der Garten mit einbezogen. Gut möblierte Räume und Hausgärten sind daneben nochmals besonders herausgestellt. Rechtsfragen und solche der Finanzierung werden behandelt.
So ist ein Anschauungsmaterial zusammengekommen, wie es sonst kaum zu finden ist. Indem es ihm viele Einzelheiten verrät, wird es dem Suchenden weiterhelfen.

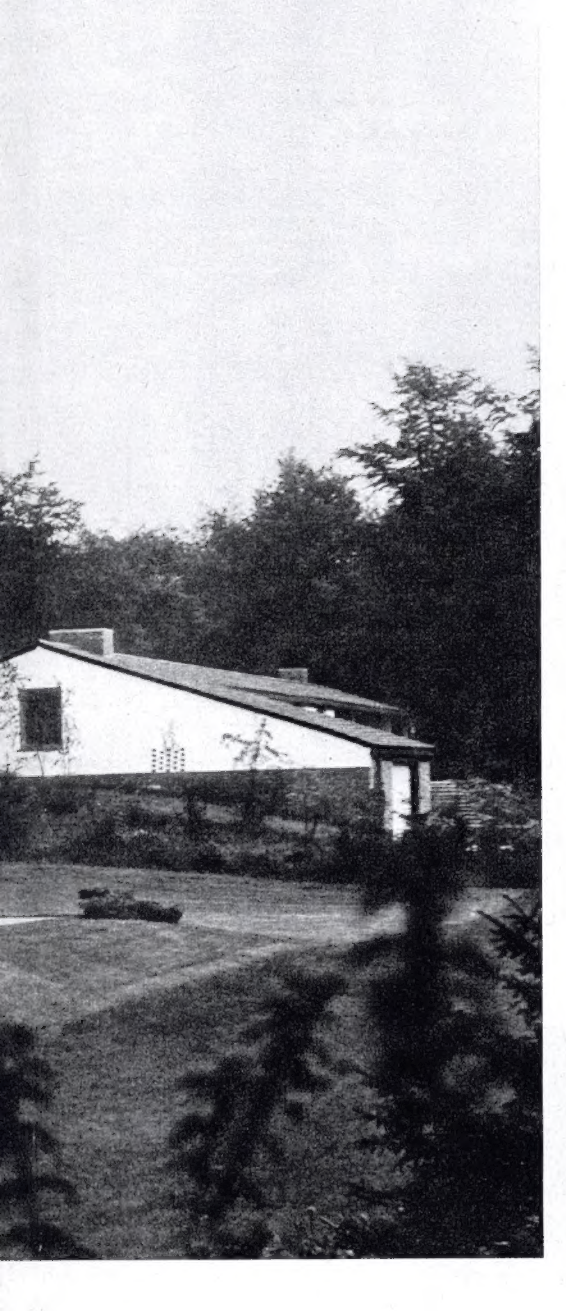
Anspruchsvolle Häuser – schlüssel



GRUNDRISS
M 1:300

Die „Landbau", Landhaus-Bauträger GmbH. und Co. KG. in Ehestorf über Hamburg-Harburg, hat an der von ihr errichteten Straße „Auf den Schwarzen Bergen" 30 Häuser erstellt und wird noch weitere bauen. Diese Gruppe ist keine Siedlung im üblichen Sinne, die Häuser sind vielmehr nach Lage, Gestaltung, Qualität und Ausstattung besonders komfortabel und für eine anspruchsvolle Kundschaft gedacht. Der Käufer genießt den Vorzug, daß ein nach seinen Wünschen bearbeiteter Entwurf realisiert wird. Trotzdem muß er sich um die vielen zermürbenden Einzelheiten der Planung und Ausführung nicht kümmern, weil

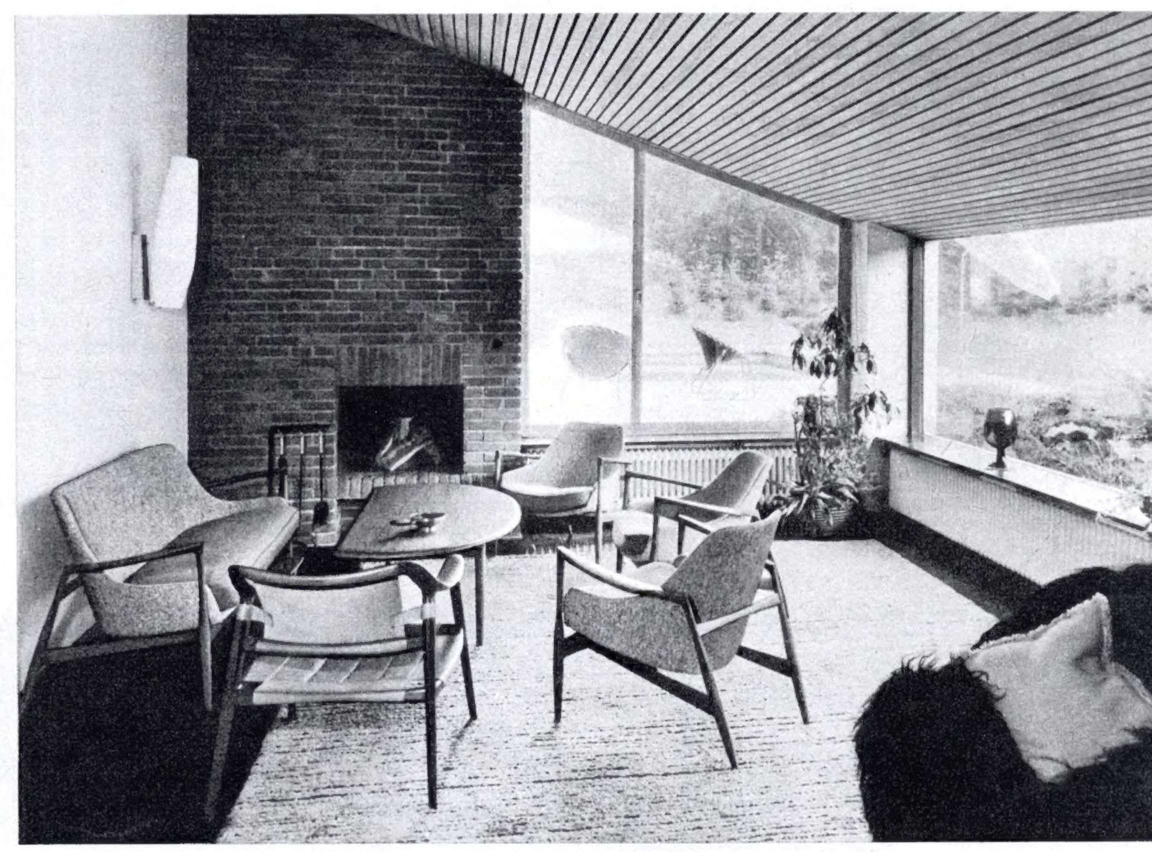
fertig erstellt



◀ Die beiden ersten Häuser des Wohngebietes „Auf den Schwarzen Bergen" dienten als Muster für 40 bis 50 weitere, die zum Teil noch gebaut werden. Das Haus (vorne) ist 1959 bezogen worden. Die Lage könnte kaum schöner sein.



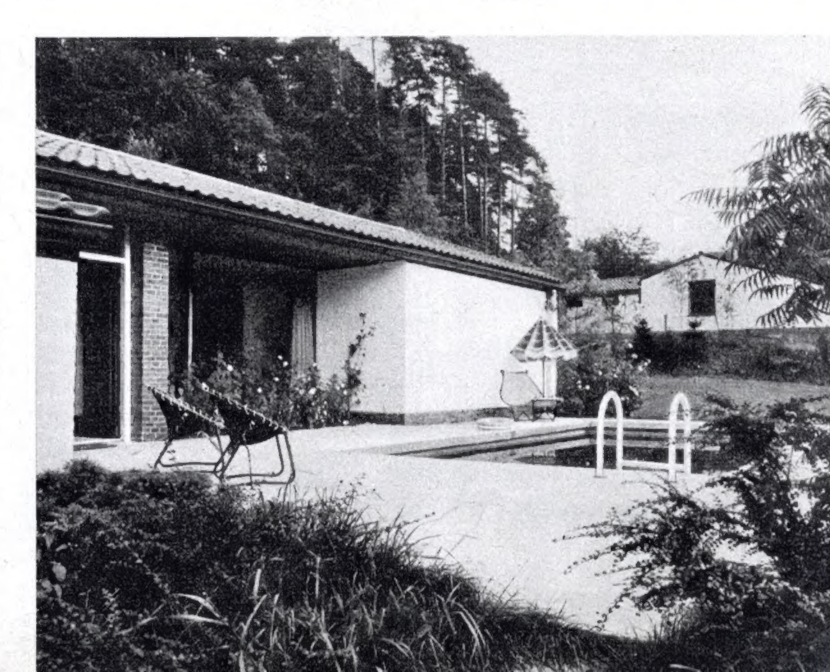
Das Dach bildet die Decke des Wohnzimmers. Es ist mit 10 cm Oregonpine-Holzleisten verkleidet. ▶



sein Haus in herkömmlicher Bauart schlüsselfertig geliefert wird. Die beiden ersten Häuser, die wir hier zeigen, dienten für die folgenden als Muster, auch für die Güte der Ausstattung. Die Entwürfe zu den Häusern stammen von Architekt Dipl.-Ing. H. J. Gruse, Hamburg-Neugraben.

Beide Häuser haben je rund 160 qm Wohnfläche und 800 cbm umbauten Raum. Im Grundriß weichen sie beträchtlich voneinander ab. Die Kosten liegen je nach den Ansprüchen der Erwerber einschließlich Außenanlagen (nicht Garten, jedoch mit Einzäunung sowie Baunebenkosten) schlüsselfertig bei 150 000 DM und mehr.

Oben: Noch ein Blick in das Wohnzimmer mit dem offenen Kamin in Ziegelmauerwerk. Draußen die Terrasse mit angrenzendem Schwimmbecken.



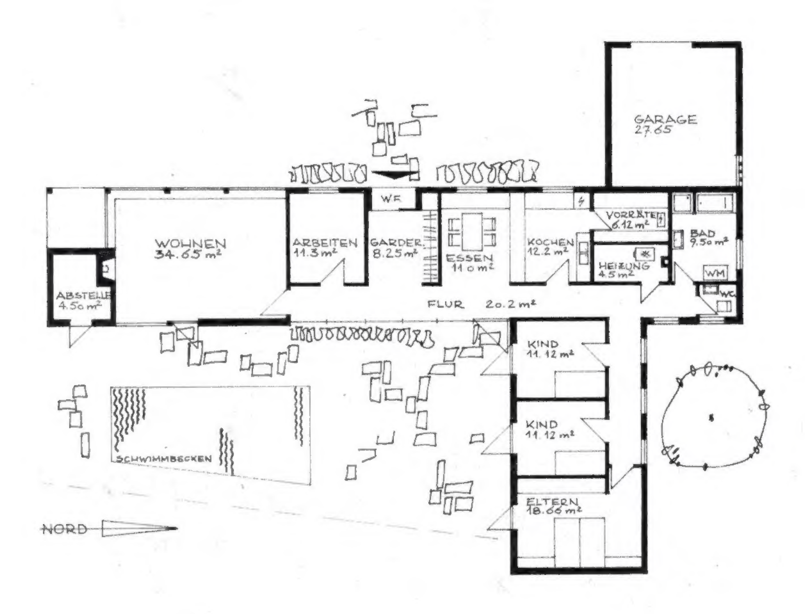
Von der geräumigen Wohndiele (28½ qm) betritt man die nach Westen gelegene Terrasse mit dem Schwimmbecken von 4×10 m.

Aufnahmen: Friedhelm Thomas, Hamburg

Fortsetzung nächste Seite

Anspruchsvolle Häuser – schlüsselfertig erstellt

Fortsetzung



Im Gegensatz zu dem vorbeschriebenen Haus ist dieses ein Winkeltyp, der einen großen Sonnenhof bildet. Den einen Flügel nehmen drei Schlafräume, den anderen Wohnraum, Arbeitszimmer, Garderobe und Eßplatz ein. Ihm schließen sich die Küche, ein Vorratsraum, die Heizung und weiterhin die sanitären Zellen an; für die Bewirtschaftung eine sehr einleuchtende Planung.



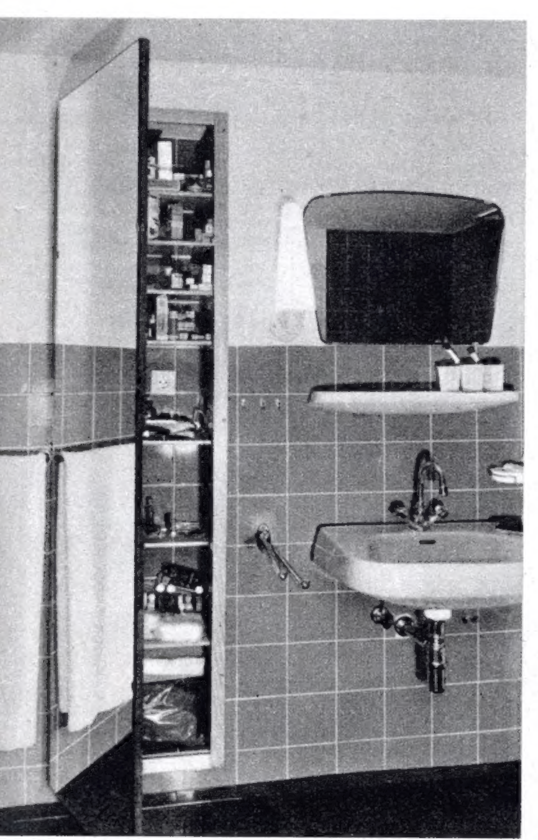


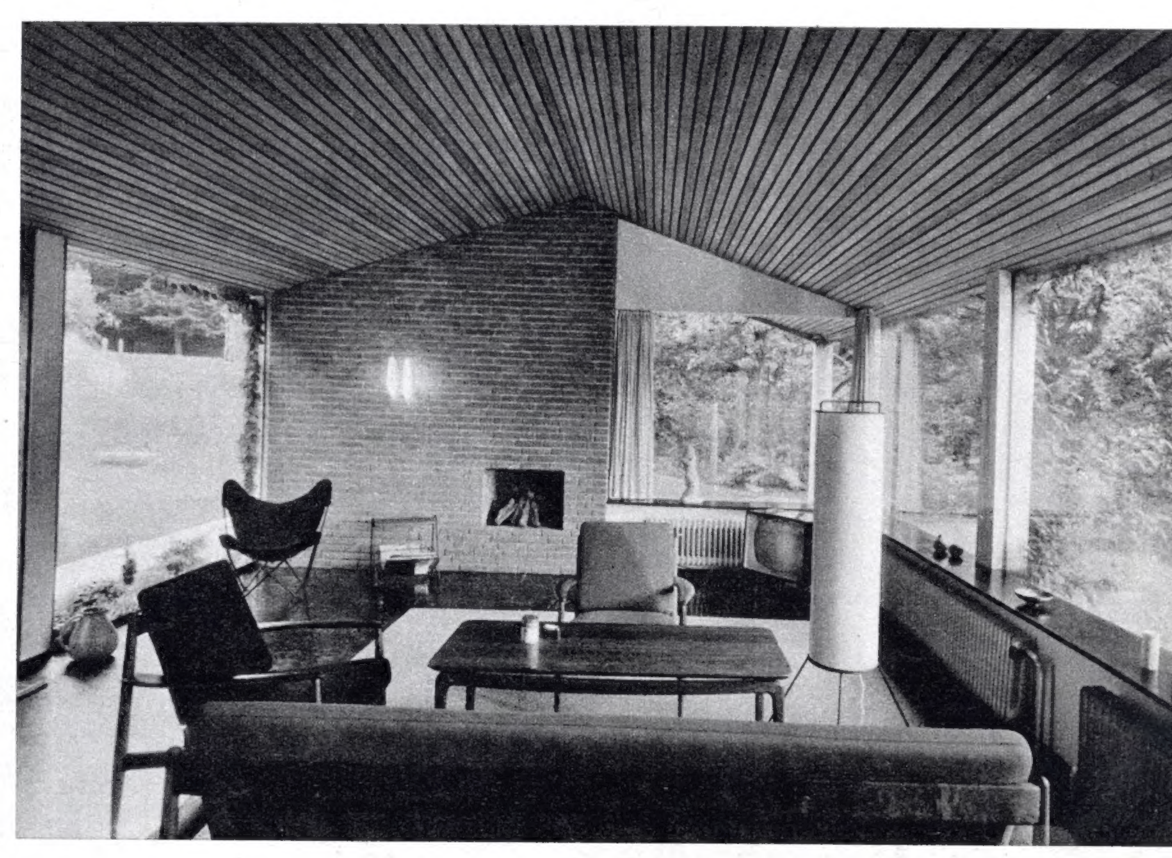
Vom Eingang im Westen gelangt man in einen langen Flur, auf den der Schlafzimmerflügel und alle anderen Räume münden.

Der Boden des Badezimmers ist mit japanischem Mischmosaik versehen, die Wände, wie auch diejenigen der WC, sind farbig gekachelt.

Rechts außen: Die beiden Haustypen sind gleich ausgestattet. Die Fenster des Wohnzimmers sind aus Isolierglas (Fabrikat Thermopane), die Böden mit PVC-Platten belegt.

Fotos: Friedhelm Thomas, Hamburg





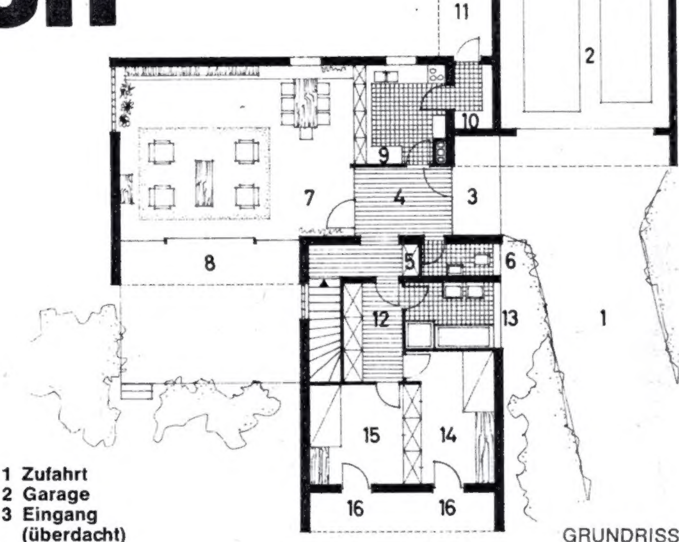
Bequem wohnen

Architekt Hanns Schulte, Wetzlar

Das Wohnhaus wurde nach den Bedürfnissen eines Ehepaares gebaut, dessen erwachsene Kinder schon selbständig sind. Bequemes Wohnen und leichte Bewirtschaftung waren ausschlaggebende Gesichtspunkte. Durch die Form des Grundstücks und durch den Wunsch, die Garage möglichst nahe am Hauseingang zu haben, ergab sich eine verhältnismäßig lange Zufahrt. Zugunsten einer großzügigen Raumfolge wurde bewußt auf einen Windfang und einen separaten Eßraum verzichtet. Der Eßplatz befindet sich mit im großen Wohnzimmer (43 qm). Zur Küche hin wurde ein über die ganze Breite gehender Einbauschrank angeordnet. Von der Küche aus gelangt man über einen kleinen Wirtschaftsraum ins Freie. Daß ein Teil des Wirtschaftshofes überdacht ist, wird angenehm empfunden. Im Schlafteil befinden sich zwei Schlafzimmer, beide mit Ausgang in den Garten, ein Bad und ein Schrankraum mit Oberlicht. Die zwei Schlafzimmer sind durch Einbauschränke getrennt.

Zwischen Wohn- und Schlafteil liegt die große wind- und sichtgeschützte Terrasse. Diese ist durch eine fast 3 m breite Glasschiebetür mit dem Wohnraum verbunden.

Im Keller wurden außer dem Heizraum, in welchem auch die Waschmaschine steht, zwei Vorratsräume und ein WC mit Waschgelegenheit untergebracht.



GRUNDRISS M 1:250

1 Zufahrt
2 Garage
3 Eingang (überdacht)
4 Diele
5 Garderobe
6 WC
7 Wohnraum
8 Terrasse (teilw. überdacht)
9 Küche
10 Wirtschaftsraum
11 überdachter Arbeitsplatz
12 Schrankraum
13 Bad
14 Schlafzi. der Dame
15 Schlafzi. des Herrn
16 Schlafzimmerausgang (überdacht)

Umbauter Raum 810 cbm
Wohnfläche 101 qm

Zu den Bildern:
Unten: Eingangsseite.
Rechts oben: Süd- und Westansicht.
Rechts unten: Eßplatz an dem Einbauschrank gegen die Küche.



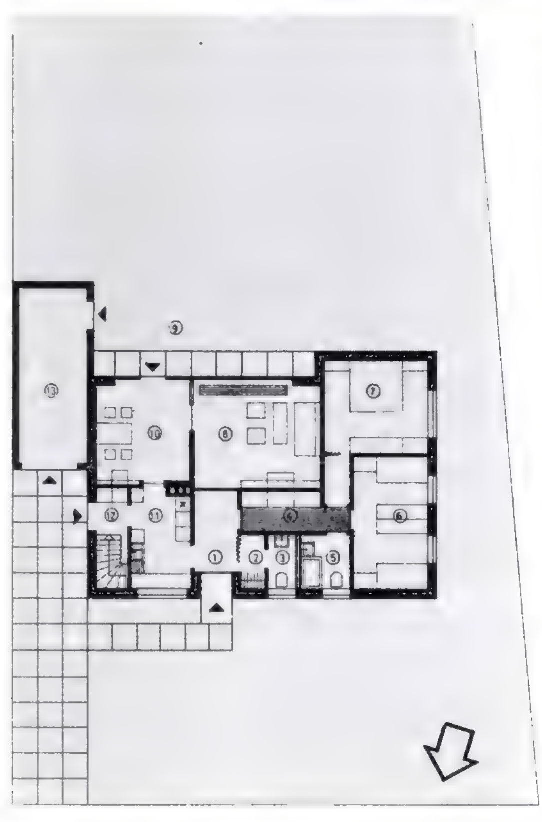
Strenge Schönheit

Architekt
Horst Günther Vorndamme, Greven



Nur 90 qm Wohnfläche hat dieses Einfamilienhaus, doch wieviel Raum! Die Flure sind sparsamst angelegt, dafür sind alle Zimmer so groß, daß man sich nicht beengt fühlt. Wohnteil und Schlafteil sind getrennt. Den Wohnräumen vorgelagert und mit ihm durch Glaswände verbunden ist ein ruhiger Garten, in dem der Rasen vorherrscht. Man möchte das Haus als ideales Eigenheim für eine vier- bis sechsköpfige Familie ansprechen. Auf Wunsch des Bauherrn wurde es ganz unterkellert, wodurch neben einem Bastelraum viele Vorratsgelasse gewonnen wurden. Der Kubikmeterinhalt hat sich dadurch freilich nicht wenig erhöht.

Fotos: Friedhelm Thomas, Sennestadt



M 1:300

Umbauter Raum 712 cbm

Wohnfläche 90 qm

Reine Baukosten 1959 56 000 DM

1 Diele
2 Garderobe
3 WC
4 Schrankflur
5 Bad
6 Kinder
7 Eltern
8 Wohnraum
9 Freisitz
10 Eßraum
11 Küche
12 Windfang und Kellerabgang
13 Garage







Provisionsanspruch des Maklers bei Alleinauftrag

Ein Grundstücksinteressent kann sich verpflichten, von dem ihm grundsätzlich zustehenden Recht, mehrere Makler zugleich in derselben Grundstücksangelegenheit zu beschäftigen, keinen Gebrauch zu machen. Das geschieht im allgemeinen in der Form, daß der Auftraggeber einen sogenannten Alleinauftrag an den Makler erteilt oder daß er dem Makler das Vertragsobjekt fest an die Hand gibt. Der Auftraggeber, der einen Makler allein beauftragt, darf allerdings davon ausgehen, daß dieser Makler seinerseits auch entsprechend dem Auftrag tätig werde und alles daransetze, einen seinem Auftraggeber genehmen Vertragsabschluß zu vermitteln beziehungsweise entsprechende Vertragsmöglichkeiten nachzuweisen.

Wird einem Makler ein „Alleinauftrag" zum Verkauf eines Grundstücks schriftlich erteilt, so bleibt es, wie die Praxis im Grundstücksverkehr häufig zeigt, oft fraglich, ob der Makler im Hinblick auf diese Bezeichnung im Auftrag eine Maklerprovision auch dann verlangen kann, wenn der Auftraggeber das Grundstück selbst verkauft hat. Zu der Auslegung eines Maklervertrages mit einem „Alleinauftrag" macht der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 17. November 1960 (VII ZR 236/59) besonders interessante und lehrreiche Ausführungen. Er sagt hierzu: „Wer einen Makler beauftragt, ihm den Verkauf eines Grundstücks zu vermitteln, ist grundsätzlich nicht gehindert, daneben noch weiteren Maklern den gleichen Auftrag zu erteilen und sich auch selbst um den Verkauf zu bemühen. Maklerlohn hat dann derjenige Makler zu beanspruchen, dem die Vermittlung des Verkaufs gelingt. Findet der Auftraggeber selbst einen Verkäufer, so braucht er keinen Maklerlohn zu zahlen. Eine Vereinbarung, daß ein Auftraggeber den Maklerlohn auch dann schulden soll, wenn der Verkauf ohne die Mitwirkung des beauftragten Maklers zustande kommt, muß eindeutig in dem Vertrag zwischen Auftraggeber und Makler ausgedrückt werden. Aus der Verwendung der Bezeichnung »Alleinauftrag« ergibt sie sich noch nicht. Das Wort »Alleinauftrag« besagt nach seinem sprachlichen Gehalt zunächst nur, daß neben dem beauftragten Makler kein weiterer Makler mehr beauftragt werden soll. Um die Verpflichtung des Auftraggebers zu begründen, auch nicht selber zu verkaufen, bedarf es entsprechender ergänzender vertraglicher Zusätze. Unklarheiten im Vertrag und in der Bezeichnung gehen grundsätzlich zu Lasten des Maklers, der die von ihm verfolgte, vom Regelfall abweichende Absicht nicht eindeutig niederlegt. Legt man einen solchen Vertrag aus, so darf nicht allein auf den Ausdruck »Alleinauftrag« abgestellt werden; vielmehr sind alle in Betracht kommenden Umstände zu berücksichtigen, so insbesondere der Parteiwille, eine etwa bestehende Verkehrssitte, gegebenenfalls auch ein Handelsbrauch."

Hat ein Auftraggeber vertragswidrig ohne Einschaltung des Maklers einen Grundstückverkaufsvertrag abgeschlossen, so liegt dem Makler nach der Auffassung der Rechtsprechung, will er hierwegen einen Schadensanspruch gegen den Auftraggeber geltend machen, der Beweis dafür ob, daß ein Vertrag diesen Inhalts auch durch seine Tätigkeit habe zustande gebracht werden können.

RA. Z



Die Südwestecke des Hauses. Links das Fenster des Elternschlafzimmers, rechts ein Teil des großen Wohnzimmerfensters.

Ein Paradies für Kinder

ist das von **Architekt Dipl.-Ing. Gerd Wiegand in München** gebaute Haus. Es liegt auf einer Anhöhe über einem See. Dorthin ist es nicht weit zum Schwimmen und Rudern. Wiese vor und Bäume hinter dem Haus, was gäbe es für Kinder Schöneres! Zu



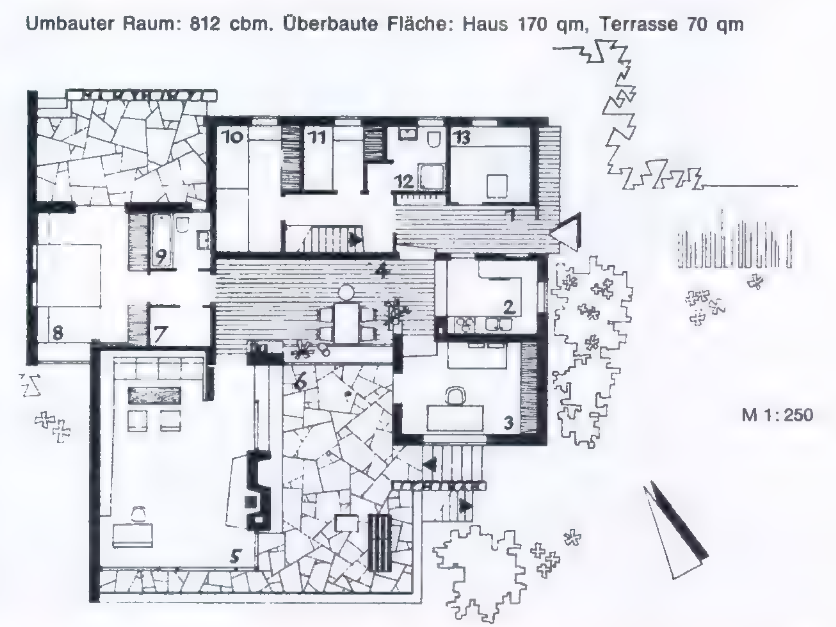
Die Eingangsfront des Hauses





Ein Blick von der Sitzecke durch das große Wohnzimmer. Darüber das Elternschlafzimmer.

Umbauter Raum: 812 cbm. Überbaute Fläche: Haus 170 qm, Terrasse 70 qm



Fotos: Deyhle, Stuttgart



Flur 1
Küche 2
Studio 3
Diele mit Eßplatz 4
Wohnraum 5
Terrasse 6
Koffer 7
Schlafraum 8
Bad 9
Gäste 10
Mädchen 11
Dusche 12
Wirtschaftsraum 13

Spaziergängen lädt der Wald gleich hinter dem Haus ein. Auch für die Eltern ist das sehr geschmackvoll eingerichtete Haus bequem, zum Arbeiten und zum Leben: ein ruhiger Landsitz, voller Anregungen. Vergleiche auch das Titelblatt dieses Heftes.

Haus über der Stadt

Hundert Meter über der malerisch im Tal eingebetteten Stadt liegt an einem Sturzacker von vierzig Grad Neigung das Haus im Vorland des Schwarzwaldes und schaut mit allen Fenstern seiner Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer auf die schöne Umgebung.

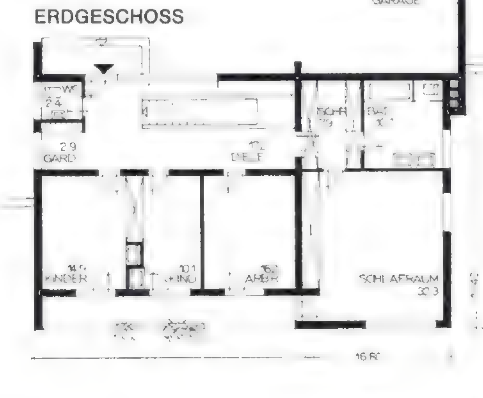
Der Eingang unter dem vorgezogenen Dach im oberen Geschoß führt in ein weiträumiges Treppenhaus, das zugleich Empfangsraum ist und durch die Leichtigkeit seiner freitragenden Kunststeintreppe besticht. Hier oben hat jedes Mitglied der vielköpfigen Familie seinen Arbeits- und Schlafbereich für sich. Da liegen die zweckmäßig eingerichteten Zimmer der drei Jungen, die kleine Bibliothek des Hausherrn und das große Elternschlafzimmer, das am großen Fenster einen Boudoirteil für die Frau des Hauses enthält. Das Untergeschoß ist auf dem Niveau des Gartens erbaut; von mehreren Räumen aus führt ein direkter Zugang ins Grüne. Es ist den gemeinsamen Räumen der Familie und der Geselligkeit vorbehalten. Eine moderne Küche neben dem Eßraum befindet sich hier und der repräsentative Musik- und Wohnsalon mit zwei großen, gläsernen Wänden zum Garten. Die günstige Lage des Hauses auf einem Eckgrundstück, das an nicht bebaubares Naturschutzgebiet grenzt, machte diese Bauweise durchsichtiger Wände möglich. Der Ostteil des Gebäudes ruht auf vier schlanken Stahlsäulen, die in der Fensterfront sichtbar sind. Da der Ausblick nicht durch Heizkörper gestört werden sollte, wurde die Heizung teilweise in die Decke und in den Fußboden verlegt.



Wohnfläche 215 qm

UNTERGESCHOSS M 1:300

ERDGESCHOSS





1

2 3





Architekt Dipl.-Ing. Emil Hermann Ritzinger Baden-Baden

Zu den Fotos:

1 Der Eingang zum „Haus über der Stadt" ist zu einem großflächigen Blumenfenster erweitert, das eine natürliche Lichtquelle für das Treppenhaus bildet. Das vorgezogene Dach begleitet den Weg von der Garage, die im rechten Winkel an das Haus gebaut wurde.

2 Von der Gartenseite, Südosten, her zeigt das Haus seine Glaswände im unten gelegenen Musik- und Wohnsalon und den Balkon vor den Schlafzimmern im Obergeschoß.





4



5



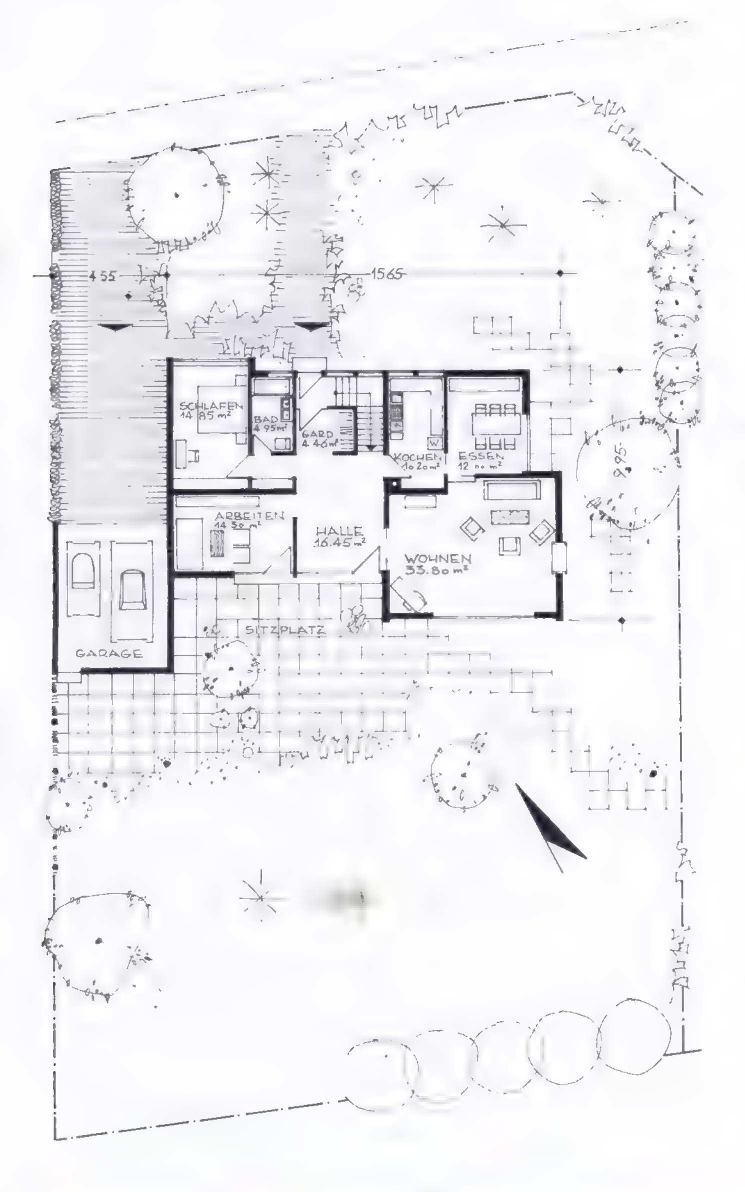
3 Von der Straße gelangt man zunächst in diesen Schlafflur. Die Treppe führt in das Wohngeschoß.

4 Für fünf Familienmitglieder und auch mehrere Gäste bietet der runde Eßtisch genügend Platz. Der eingebaute Geschirrschrank aus Nußbaum läßt sich auch von der angrenzenden Küche aus öffnen.

5 Kinderzimmer mit niedrigen Wandschränken und dem eingebauten Arbeitstisch. Kleiderschränke und Waschbecken sind in der gegenüberliegenden Wand fest eingebaut. Der Fußboden ist mit rotem Linoleum belegt.

Fotos und Text: Neuendorff – Dr. Keller

Wer so wohnt, macht Ferien zu Hause



Dipl.-Ing. Klaus Ranft
Echterdingen bei Stuttgart

Mit weiter Sicht auf Berg und Tal ist auf einer Anhöhe eine Wohnlandschaft aufgeschlossen worden, die dem in der Stadt Beschäftigten einen ruhigen Feierabend in der herrlichen Natur gewährt, ein Gesundbrunnen für die Familie. Dort braucht man nicht repräsentativ und teuer zu bauen und wohnt, gut geplant, doch neuzeitlich.

Das Haus geht aus von der großen Wiese, die über den Sitzplatz beinahe in die Wohnhalle hineinreicht. Das Kernstück sind der Wohn- und der Eßraum mit der Küche. Das Dachgeschoß ist zum Teil ausgebaut. Die reinen Baukosten betrugen 1959 etwa 45 000 DM.

Wohnfläche 111 qm

Umbauter Raum 614 cbm u. 98 cbm Garage, davon entfallen auf das teilunterkellerte Untergeschoß 139 cbm

M 1:300



1



2

Zu den Fotos:

1 Nach der Arbeit eine Erfrischung im Freien, was will man mehr!

2 Abgeschlossen und doch einladend findet der Besucher das Haus.

Fotos: Archiv der Öffentlichen Bausparkasse Württemberg

3 Eine große Wiese liegt vor dem hübschen kleinen Landhaus. Man spürt förmlich die gute Luft.

4 Eine kleine Blumenrabatte, alles andere Wiese, das erfordert nicht viel Arbeit.

3



4



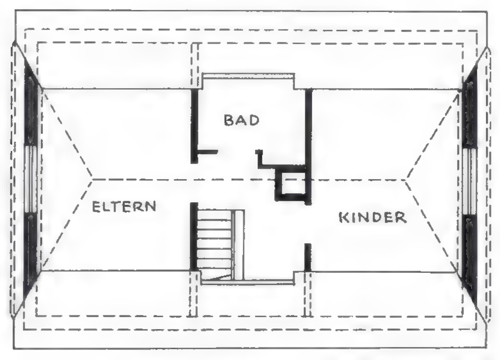
IN DEN DÜNEN

Bauherr und Planung:
E. Thoms, Kiel





MÄDCHEN
WOHNEN
KÜCHE
WC
DIELE
6.00 m
9.00 m
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS
M 1:300

Umbauter Raum 252 cbm
Wohnfläche 74 qm

Schon der Name „Pidder Lüng" deutet darauf hin, daß es dem Bauherrn darauf ankam, ein Haus zu entwerfen, das dem friesischen Stil und der Landschaft entspricht. Die gemütliche „Klöndör", die kleinen unterteilten Fenster und nicht zuletzt das reetgedeckte Dach entsprechen ganz der Bauweise in Kampen auf Sylt, die schon vor 200 Jahren dort heimisch war.
Das Haus ist so entworfen, daß es jederzeit auch als ganzes Haus an Sommergäste vermietet werden kann. Wie aus dem Grundriß ersichtlich, ist jeder Platz ausgenutzt, eine gewisse Großzügigkeit ging hierdurch jedoch nicht verloren.
Über die kleine Diele gelangt man in den geräumigen Wohnraum, der durch zwei große Fenster den schönen Ausblick in die Heidelandschaft freigibt. Der Raum kann so ausgenutzt werden, daß der eine Flügel als Wohnteil, der andere als Eßecke dient. Ein kleiner Raum neben dem Wohnzimmer kann als Mädchenzimmer oder als ruhiger Arbeitsraum für den Hausherrn eingerichtet werden. Hier dient er in den Sommermonaten als zusätzliches Doppelschlafzimmer.
Nach Osten gerichtet liegt die vollelektrische Küche. Durch raumsparende Einbauschränke ist genügend Platz zum Arbeiten vorhanden. Hinter der Küche liegt installationsgünstig das WC.
Über eine mit Schmiedeeisen verzierte Treppe gelangt man in das Obergeschoß. Hier befinden sich das Eltern- und Kinderschlafzimmer sowie das Badezimmer mit Vollbad und Bidet. Dem immer großen Bedarf an Schrankraum ist auch hier durch die Anordnung von Einbauschränken Rechnung getragen. Der Dachraum ist über eine ausklappbare Einschubtreppe zu erreichen.
Als Fußbodenbelag wurden aus Zweckmäßigkeitsgründen im Untergeschoß hartgebrannte Fliesen gewählt, die oberen Räume haben glattgehobelte Dielen bzw. Kleinmosaik.
Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt durch eine zentrale Warmwasserheizung in Form einer Naragheizung; der Kessel hierfür steht auf der unteren Diele und ist durch eine geschickte Umkleidung nicht zu erkennen.

Fotos: Landesbausparkasse Schleswig-Holstein

Die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz

Das Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) räumt als Mittel der Bauplanung und Ordnung des Bodenmarktes unter gewissen Bedingungen den Gemeinden an Grundstücken ihres Bereichs gesetzliche Vorkaufsrechte ein.

Ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück ist lediglich ein bedingtes Erwerbsrecht, nämlich das Recht, in einen gültigen Kaufvertrag (nicht Schenkungs- oder Tauschvertrag) mit einem Dritten zu den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen einzutreten. Der Vorkaufsberechtigte muß also denselben Kaufpreis wie der Dritte zahlen, er muß dieselben Nebenleistungen wie der Dritte erbringen. Ein Vorkaufsrecht hindert den Grundstückseigentümer nicht an der Verfügung über das Grundstück; Belastungen sind also weiterhin zulässig.

Wenn über das Grundstück mit einem Dritten ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, tritt zugunsten des Vorkaufsberechtigten eine Bindungslage ein: Ein Rücktrittsrecht, das sich der Verkäufer für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts vorbehalten hat, ist dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam. Das gleiche gilt, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten unter der auflösenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abgeschlossen oder wenn ein gültig zustande gekommener Verkauf an den Dritten später wieder aufgehoben wird.

Das Bundesbaugesetz selbst unterscheidet drei Arten Vorkaufsrechte:

a) das allgemeine Vorkaufsrecht,

b) das besondere Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken,

c) das besondere Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken in Sanierungsgebieten.

Für sämtliche drei Vorkaufsrechtsarten gelten folgende, vom dinglichen Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches abweichenden Vorschriften: Die Vorkaufsrechte dürfen nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Soweit ein Grundstück nicht als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche benötigt wird, sind die Vorkaufsrechte ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert (Sohn bzw. Schwiegersohn) oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist (Geschwister, Neffe).

Die Vorkaufsrechte können nur binnen einem Monat nach der Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden. Sie können nicht in das Grundbuch eingetragen werden, haben aber die gleiche Wirkung wie ein dingliches Vorkaufsrecht. Sie sind nicht übertragbar, doch kann die Gemeinde die Rechte zugunsten eines anderen ausüben, wenn dieser damit einverstanden ist (z. B. zugunsten der Kirchengemeinde oder einer Siedlungsgesellschaft). Die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz gehen rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten im Range vor. Nach Vorkaufsrechtsausübung hat die Gemeinde die Inhaber von älteren Erwerbsrechten für entstandene Vermögensnachteile zu entschädigen.

Die Bestimmungen betr. die einzelnen Vorkaufsrechte sind folgende:

Das allgemeine Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht bei dem Kaufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu, die in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt oder in ein Verfahren zur Bodenordnung (Baulandumlegung) einbezogen sind.

Das besondere Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Gebieten, für die der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, kann die Gemeinde durch Satzung, die der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, Flächen bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück nicht binnen einer Frist von drei Jahren entsprechend der bestehenden oder der beabsichtigten baurechtlichen Festsetzung nutzen wird. Gibt der Grundstückskäufer eine entsprechende Erklärung ab, so kann sich die Gemeinde vor Ablauf der Vorkaufsfrist durch schriftliche Mitteilung an den Käufer folgendes im Grundbuch vormerkbare Recht vorbehalten: Ist das Grundstück nach Ablauf der Frist von drei Jahren nicht entsprechend der baurechtlichen Festsetzung genutzt worden, so kann die Gemeinde binnen einer Frist von einem Jahr von dem Eigentümer verlangen, daß ihr das Grundstück Zug um Zug gegen Zahlung eines Entgelts, das höchstens dem früheren Kaufpreis nebst werterhöhenden Aufwendungen gleichkommt, übereignet wird. Die Gemeinde hat die so erworbenen Grundstücke innerhalb weiterer drei Jahre ohne Gewinn an Bauwillige weiterzuveräußern, sofern sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden.

Das besondere Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken kann sich — wie vorstehend dargelegt — in ein für den neuen Grundstückseigentümer überaus gefährliches Ankaufsrecht zugunsten der Gemeinde verwandeln.

Das besondere Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken in Sanierungsgebieten

Durch Satzung kann die Gemeinde Sanierungsgebiete im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. Dieses Vorkaufsrecht gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Gebäude zum Zwecke des Abbruchs zu erwerben.

Die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz können, im Gegensatz zum dinglichen Vorkaufsrecht nach dem BGB, auch an realen Grundstücksteilen (z. B. Vorgärten, Hintergebäuden) ausgeübt werden. Große und wohl vielfach nur mit dem das bürgerliche Recht beherrschenden Treu-und-Glaubens-Grundsatz zu lösende Schwierigkeiten werden hier die Regel sein. R. D.

Neuer Wohnstil

Architekt
Dipl.-Ing. Joachim Neiser
Düsseldorf



Der Wohnteil links und der Wohnteil rechts sind durch eine breite Halle mit Glaswänden getrennt.

Auch die Eingangsseite ist durch Glasbausteine belichtet.

Noblesse oblige (Adel verpflichtet) – dieser Wahlspruch französischer Herzöge hat bis heute allgemeine Gültigkeit. Wer gesellschaftlichen Umgang pflegt oder pflegen muß, kann diesen Pflichten auch in seinem Wohnbereich nicht ausweichen. Man baut sich aber kein Palais mehr, sondern ein genügend großes Wohnhaus, das den privaten Bereich wahrt, sich jedoch auch zum Treffen mit Freunden oder Geschäftspartnern eignet. **Lesen Sie weiter auf Seite 24**

DIOLEN



® = Reg.Wz. der Vereinigte Glanzstoff-Fabriken AG · Wuppertal-Elberfeld D 63 – W7

Antik – modern – oder gemütlich?

Gemütlich wohnen — das steht bei den meisten Menschen an erster Stelle; danach erst fällt die Entscheidung für antik oder modern. Und wo fängt die Gemütlichkeit an? Erfahrene Innenarchitekten meinen: beim Fenster! Bei den Gardinen und Vorhängen.

Darum unser Rat: Wählen Sie beides aus ‚Diolen'! Lichte, duftige ‚Diolen'-Gardinen — ausgesucht aparte ‚Diolen'-Vorhänge schaffen überall eine behagliche, wohnliche Atmosphäre — im Stilzimmer ebenso wie im modern-neutralen Raum. ‚Diolen'-Gardinen und ‚Diolen'-Vorhänge gibt es in vielerlei Art und unterschiedlichen Preislagen, für jeden Einrichtungsstil in unübersehbarer Auswahl. Und was Sie längst schon wissen: ‚Diolen' ist so leicht zu waschen, ‚Diolen' ist so haltbar und lichtecht, ‚Diolen' läuft nicht ein! Also, für Gardinen und Vorhänge: ‚Diolen'!

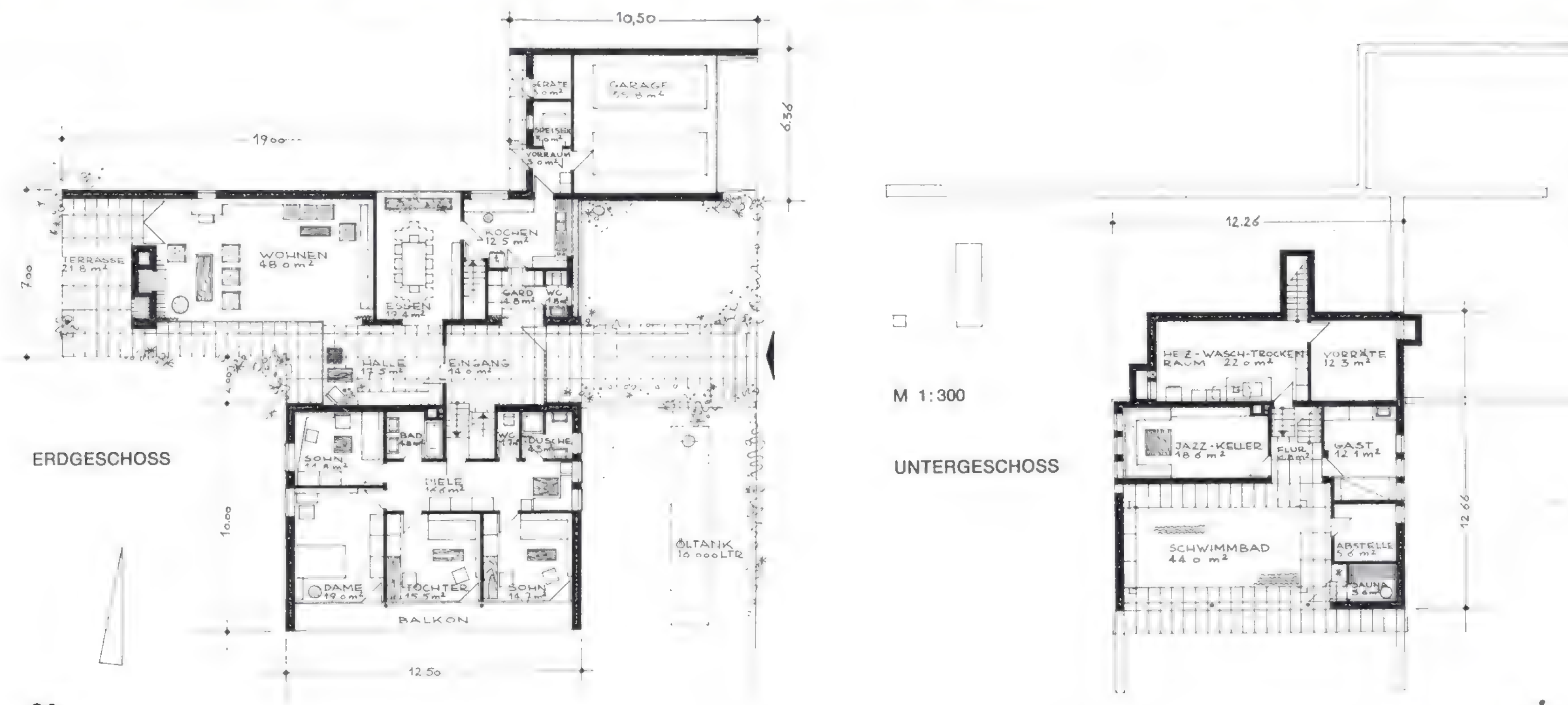
Diolen

Neuer Wohnstil

Fortsetzung

Die Bauherrin des dargestellten Hauses leitet mit zweien ihrer erwachsenen Kinder einen namhaften Industriebetrieb; ein Sohn studiert noch. Die großzügig bemessenen Räume zum Wohnen und die Küche liegen an einem Trakt. Durch eine weite Halle, der Glaswände helles Licht geben, werden die Räume des offiziellen und gemeinsamen Lebens von der klausurähnlichen Zone des privaten Lebens aller vier Bewohner getrennt. Diese liegt ein halbes Geschoß höher; darunter, ein halbes Geschoß tiefer, befindet sich das Eldorado der Jugend, Schwimmbad, Sauna, Jazzkeller neben einigen anderen Gelassen. Der Vorrats- und der Waschraum sind von der Küche direkt zugänglich.

Das reizvolle, 2800 qm große Grundstück liegt zwar in enger Bindung an die Straßenbebauung, öffnet aber vielfältige Ausblicke auf Wald- und Parklandschaft. Dieser Situation entspricht auch die Planung, welche mit der behördlich geforderten konventionellen Hausform an die vorhandene Bebauung anklingt und mit den nach Westen und Norden ge-



richteten Durchblicken die in Stadtnähe so begehrten Schönheiten der Landschaft ins Haus zu holen versucht.

Das Haus hat 397 qm Grundfläche, 254 qm Wohnfläche und 143 qm zusätzliche Nutzfläche. Der umbaute Raum beträgt 1600 cbm, ein sehr günstiges Verhältnis.



Der Hauseingang führt als Halle weiter am Wohnzimmer entlang.





Der Gebäudeteil mit den Schlafräumen liegt einen Halbstock höher, das Untergeschoß einen Halbstock tiefer als das Wohn- und Eßzimmer.



Sauna, Schwimmbad und direkter Austritt ins Freie: eine ideale finnische Kombination.

Oben: Hauptansicht des Hauses, links der vorgezogene Wohnraum mit anschließender Terrasse, rechts das Gebäude mit den Wohn-Schlaf-Räumen und darunter das Schwimmbad.

Fotos: Friedhelm Thomas, Sennestadt

Links die Terrasse mit offenem Kamin, in der Mitte ein Freisitzplatz vor der Halle; auch das große Glasfenster des Wohnraums stellt die Verbindung mit dem Freiland her.



Die moderne Zentralheizung



Die Warmluftgebläse-Ölheizungen von AIRFLAM sind unübertroffen preisgünstig in der Anschaffung und sparsam im Verbrauch. Kein Einfrieren von Heizungsrohren, kein Raumverlust durch Heizkörper, gefilterte Luft – daher keine Verschmutzung der Wände.
Angetrieben durch ein praktisch geräuschloses Spezialgebläse verbreitet die aus unauffälligen Öffnungen ausströmende Warmluft in Minutenschnelle gemütliche Wärme in Ihrer Wohnung oder in Ihrem Einfamilienhaus. Die Regulierung ist denkbar einfach durch Betätigung eines Knopfes oder durch einen Thermostaten. Mit der Brennstoffzufuhr haben Sie nichts zu tun – sie erfolgt automatisch und völlig geruchfrei.
AIRFLAM stellt für jede Wohngrößen-Einheit komplette Anlagen her. Auch in Altbauten sind sie bequem einzubauen. Ein dichtes Netz von Vertragsfirmen sorgt für Installation, Betriebsbereitschaft und Service. Senden Sie uns Ihre Baupläne, wir berechnen unverbindlich Ihre AIRFLAM-Warmluftgebläse-Heizung, erstellen einen Einbauplan und weisen Lieferanten nach.

AIRFLAM die Ideallösung für Ihre Behaglichkeit.



AIRFLAM GmbH – Frankfurt (Main), Zeil 21, Telefon 22281 + 22783

Bitte Gewünschtes ankreuzen. Abschnitt ausschneiden und einsenden an AIRFLAM GmbH, Abteilung 9 , Frankfurt am Main, Zeil 21

☐ Senden Sie mir bitte ausführliches Prospektmaterial über AIRFLAM-Warmluftgebläse-Ölheizungen.

☐ Ich sende Ihnen beiliegend meine Baupläne und bitte um kostenlose und unverbindliche Ausarbeitung eines Angebotes und eines Planes für eine AIRFLAM-Warmluftgebläse-Ölheizung.

Name: ____________________

Ort: ____________________

Straße: ____________________
(bitte deutlich ausfüllen)

EIN GLÄSERNES HAUS

Architekten Prof. F. H. Sobotka und G. Müller, Berlin

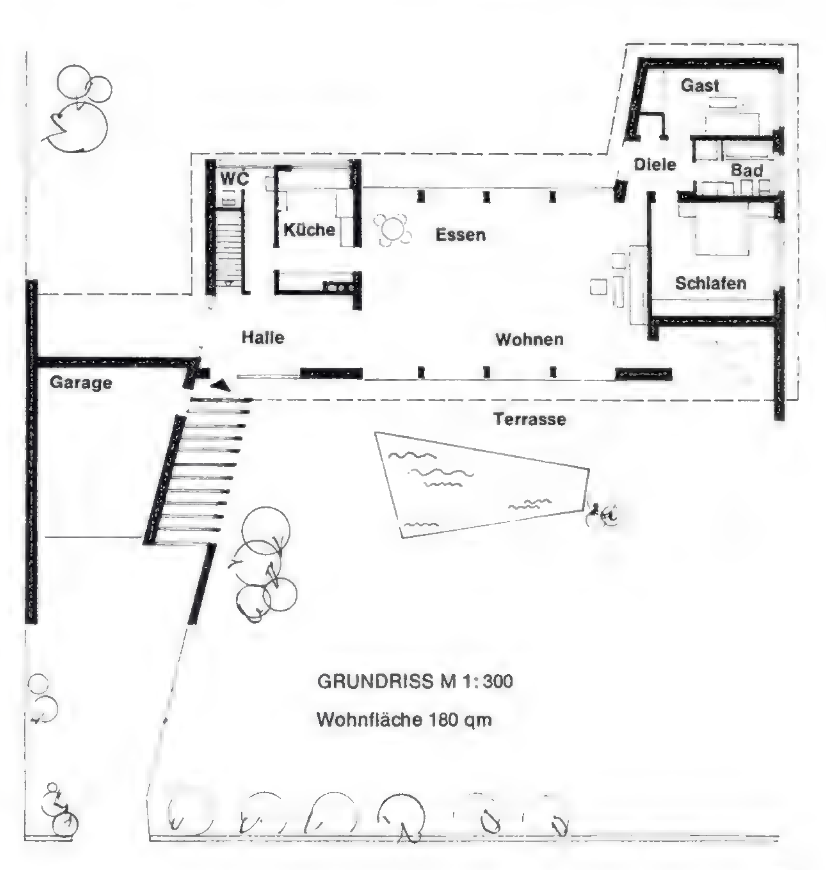
Für Gartenliebhaber, die das Grün der Bäume, des Rasens, die farbigen Tupfen der Blumen ständig vor Augen haben wollen, ist ein Haus mit gläsernen Wänden ideal. Selbst im rußigen Dortmund, in der Nachbarschaft der Hüttenwerke, ließ sich der Wunsch des Bauherrn verwirklichen, ein Haus zu besitzen, das die Natur stets gegenwärtig erscheinen läßt.

In dem durchsichtigen Haus mit festen Glasflügeln, die Licht und Sonne fast im Überfluß hineinlassen und den Staub abschirmen, nimmt der hallenartige Mittelraum, der nach Süden und Norden gleichermaßen geöffnet ist, beinahe zwei Drittel der gesamten Wohnfläche ein. Er ist Wohn- und Eßraum zugleich; hier wird am Schreibtisch gearbeitet, am Flügel musiziert und werden Gäste empfangen. Ein Schlafzimmer, ein Bad, ein Gästezimmer sowie die Küche und die Diele ergänzen den ebenerdigen Komplex.

Ein überdachter Sitzplatz mit Außenkamin an der Südfront des Hauses und eine schattige Terrasse an seiner Nordfront bieten für jede Tages- und Jahreszeit einen angenehmen Aufenthalt.

Text und Fotos:
Horstheinz Neuendorff – Dr. Marion Keller





GRUNDRISS M 1:300
Wohnfläche 180 qm

Großer



„Wohnen auf einer Ebene" für ein kinderloses Ehepaar, von dem beide Gatten berufstätig sind — also ein möglichst praktisches Haus, das wenig Arbeit bereitet, auf einem Grundstück, das leicht zu pflegen ist und darum relativ klein sein muß und doch ein Höchstmaß an Weite und Abgeschiedenheit bietet. Ein solches Haus wollte Architekt Vogt für sich bauen.
Er entschied sich für einen Bungalow mit Flachdach unter einer alten Eichengruppe (Nordostseite) am Rande der Kleinstadt und stellte ihn so, daß das große Wohnzimmerfenster genau zur Südseite in das unbebaute Weideland gerichtet ist und einen herrlichen kilometerweiten Ausblick bietet. Die angelegten Wallhecken aus Ziersträuchern zu den Nachbarn werden, wenn sie größer sind, die Abgeschiedenheit bringen. Vom Wohnzimmer gelangt man zu der großen Terrasse, die mit der Überdachung für den Außenkamin und dem Wohnzimmer eine Einheit bildet.
Durch die Verbindung Wohnraum — Eßplatz — Küche sowie Wohnraum — Atelier bleibt die Verbundenheit beider Gatten während des Aufenthaltes im Hause auch bei getrennten Beschäftigungen erhalten.
Von der Küche, die durch die Oberlichtfenster im Garagendach Tageslicht bekommt, besteht direkter Zugang zum Heizungsraum, zum Abstellraum und von hier zu der Garage oder zum Hof und auch zum Vorratskeller.



1 Oben die Südseite des Bungalows mit dem großen Wohnzimmerfenster.

2 Blick aus dem Wohnzimmer auf die Terrasse.

3 Der große Wohnraum mit anschließendem Eßzimmer.

Lesen Sie weiter auf Seite 30

Berufung auf Treu und Glauben gegenüber Formmängeln von Grundstücksveräußerungsverträgen

Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, bedarf nach Paragraph 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Wenn der Grundstücksveräußerungsvertrag selbst oder nur ein Teil desselben, der formbedürftig ist, nicht gerichtlich oder notariell beurkundet worden ist und nicht anzunehmen ist, daß der Vertrag auch ohne den nichtigen Teil geschlossen worden wäre, so ist die gesamte Urkunde nach ständiger Rechtsprechung nichtig, das heißt: rechtsunwirksam. Die Nichtigkeit eines solchen mit Formmängeln behafteten Grundstücksveräußerungsvertrages ist vom Gericht von Amts wegen zu berücksichtigen. Sie hat immer zur Folge, daß der andere Teil weder auf Schadenersatz noch auf Erfüllung klagen kann.

Die Frage, inwieweit gegenüber der Vertragspartei, die sich auf die Nichtigkeit eines Grundstücksveräußerungsvertrages wegen eines Formmangels beruft, die Einrede der allgemeinen Arglist oder des Verstoßes gegen Treu und Glauben erhoben werden kann, ist Gegenstand eines aufschlußreichen Urteils des Bundesgerichtshofes vom 21. Juni 1961 (V ZR 194/59). Der Bundesgerichtshof kommt in dieser Entscheidung zu dem Ergebnis, daß die Berufung auf Treu und Glauben in Anbetracht der strengen Formvorschriften für Grundstücksveräußerungsverträge nur dann zulässig sei, wenn die Nichtanerkennung des Vertrages zu einem für den Käufer untragbaren, nicht etwa nur zu einem

Wohnraum in einem kleinen Haus



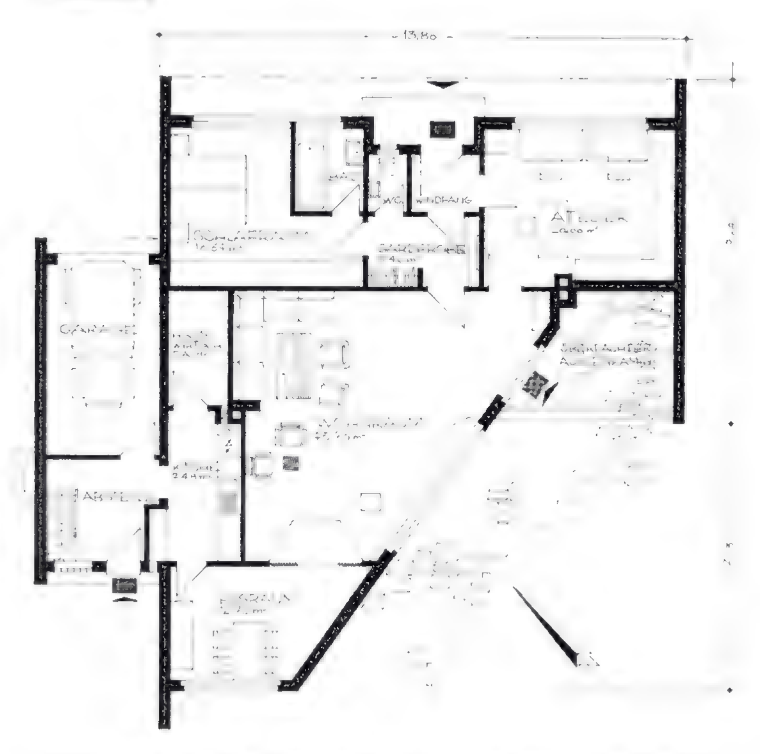
3

harten Ergebnis führe. Die Berufung auf einen Formmangel eines Grundstücksveräußerungsvertrages könne nach den Grundsätzen über Treu und Glauben im Geschäftsverkehr unzulässig sein, wenn auf seiten dessen, der sich auf den Formmangel beziehe, ein unredliches Verhalten vorliege — sei es, daß er sich mit seinem früheren Verhalten in Widerspruch setze, sei es, daß er (wenn auch unabsichtlich) den Geschäftsgegner zum Absehen vom erforderlichen Abschluß eines formgültigen Vertrages veranlaßt habe; das gleiche müsse gelten, wenn die Berufung auf den Formmangel nach den gesamten Umständen des Falles einen Verstoß gegen Treu und Glauben im Rechtsverkehr darstelle.

Das frühere Reichsgericht habe nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes die Einrede der Arglist gegenüber Formmängeln von Grundstücksveräußerungsverträgen nur für zulässig erklärt, wenn es nach den Beziehungen der Parteien und den gesamten Umständen des Falles dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr widerspräche, Vertragsansprüche an einem Formmangel scheitern zu lassen. Der Bundesgerichtshof habe in späteren Entscheidungen die Frage nach der Berufung auf Treu und Glauben gegenüber Formmängeln von Grundstücksveräußerungsverträgen dahin beantwortet, daß diese gegenüber der Formnichtigkeit nur dann gerechtfertigt sei, wenn (bei grundsätzlicher Anerkennung der Nichtigkeit des Geschäftes) ausnahmsweise gerade die Verweigerung oder Beseitigung des dem Vertrag entsprechenden Erfüllungszustandes durch den Vertragsgegner mit Treu und Glauben unvereinbar erscheine. Aus diesem Grunde führt der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 21. Juni 1961 aus, daß die Berufung auf Treu und Glauben gegenüber der Formnichtigkeit eines Grundstücksveräußerungsvertrages nur in seltenen Fällen zum Ziele führen könne, nämlich nur dann, wenn die Nichtanerkennung des Vertrages zu einem für den Käufer untragbaren Ergebnis führen würde. RA. Z.

Großer Wohnraum in einem kleinen Haus

Fortsetzung



Umbauter Raum 504 cbm (Wohnteil), 91 cbm (unterkellerter Garagenteil)
Wohnfläche mit Atelier 104 qm M 1:200

Architekt Jochen Vogt, Varel/Oldenburg

Baubeschreibung

Ausführung: Außenhaut aus Kalksandsteinen – hell geschlämmt. Innenmauern aus Hochlochsteinen, verputzt, zum Teil Wände aus bunten Klinkern, hell gefugt.
Decken: Holzdecken aus Brasilkiefer und russischer Fichte, in den Nebenräumen Putzdecken.
Dach: Flachdach aus Holz mit geringer Neigung und den üblichen Wärmeisolierungen. Deckung aus teerfreien Pappen.

Fußböden: Sisalbouclé in den Wohnräumen, PVC-Bahnenbelag mit Filzschicht in den Nebenräumen. Marmorbruch in Flur und Windfang.

Heizung: Warmwasserheizung mit Ölfeuerung und Warmwasserbereitung für Küche, Bad usw.

Die Terrasse mit Außenkamin Fotos: Willi Hinck



Bauen auf fremdem Grund und Boden

Die vorhandene Knappheit an Bauland ist ein ernstes Problem und steht vor allem dem Eigenheimgedanken, der durch das Zweite Wohnungsbaugesetz tatkräftig gefördert worden ist, hemmend entgegen. Das Bundesbaugesetz wird durch die Einführung einer progressiven Baulandsteuer vielleicht vorübergehend eine gewisse Erleichterung auf dem Baulandmarkt bringen, eine Lösung des Problems darf jedoch auch von dieser Maßnahme nicht erwartet werden. Verwunderlich ist, daß Grundstückseigentümer und Bauwillige zur Überwindung des Mangels an Bauland nicht in viel größerem Maße, als es tatsächlich geschieht, auf eine Rechtsform zurückgreifen, die geeignet erscheint, einen Großteil der Schwierigkeiten zu beseitigen. Es ist dies das sog. **Erbbaurecht** – im Volksmund gewöhnlich als Erbpacht bezeichnet –, dessen gesetzliche Grundlage die ErbbauVO vom 15. 1. 1919 (RGBl. S. 72 u. 122) bildet. Das Erbbaurecht bietet sowohl dem Grundstückseigentümer als auch dem Erbbauberechtigten mannigfache Vorteile:

a) Der **Grundstückseigentümer** behält seinen Grund und Boden zu alleinigem Eigentum. Ein etwaiger späterer Wertzuwachs des Grundstücks kommt also ihm zugute. Nach Ablauf des für das Erbbaurecht vereinbarten Zeitraums erhält er das volle Verfügungsrecht über das Grundstück zurück.

b) Für die Einräumung des Erbbaurechts erhält der Grundstückseigentümer eine Bodenrente in Gestalt des Erbbauzinses. Er kann mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren, daß dieser die gesamten öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten des Grundstücks einschließlich der verschiedenen Lastenausgleichsabgaben für die gesamte Dauer des Erbbaurechts zu tragen hat.

c) Das Risiko der Bebauung, der späteren Verzinsung und Amortisation der Baukosten trifft ausschließlich den Erbbauberechtigten.

d) Der **Erbbauberechtigte** braucht für die Erwerbung des Bauplatzes keine Aufwendungen zu machen und kann die so ersparten Kosten unmittelbar für den Bau verwenden.

e) Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes. Er kann darüber unter Lebenden und von Todes wegen frei verfügen, insbesondere es auch veräußern und belasten.

f) Bei Beendigung des Erbbaurechts fällt zwar das Gebäude dem Grundstückseigentümer zu; der Erbbauberechtigte erhält aber hierfür eine Entschädigung, die sich in der Regel nach dem vorhandenen Bauwert im Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts bemißt.

Das Erbbaurecht, das immer nur für einen bestimmten Zeitraum bestellt werden kann – meist erfolgt die Bestellung für 99 Jahre –, entsteht durch Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten und durch anschließende Eintragung im Grundbuch als Belastung des Grundstücks. Die Bestellung kann nur an ausschließlich erster Rangstelle erfolgen. Für das Erbbaurecht wird ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt, in dem das Recht als belastbarer Gegenstand geführt wird. Der Vertrag, durch den sich der Grundstückseigentümer zur Bestellung eines Erbbaurechts verpflichtet, bedarf stets der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

In diesem Vertrag können namentlich folgende Vereinbarungen getroffen werden:

a) über die Zahlung eines Erbbauzinses, der gewöhnlich in monatlichen oder jährlichen Raten zu entrichten ist und im Normalfall vier bis fünf Prozent des Verkehrswertes des Grundstücks beträgt;

b) über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks durch den Erbbauberechtigten;

c) über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, z. B. durch Brand;

d) über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;

e) über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen, etwa im Falle der Vernachlässigung des Bauwerks, auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (sog. Heimfallanspruch), sowie darüber, welche Vergütung dann der Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten zu zahlen hat. Beim Heimfall geht das Erbbaurecht nicht unter, sondern bleibt als „Recht an der eigenen Sache" für den Grundstückseigentümer bestehen;

f) über die Einräumung eines Vorkaufsrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;

g) über eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück auf den jeweiligen Erbbauberechtigten zu übertragen;

h) über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, sein Recht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zu veräußern oder mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast zu belasten.

Das Erbbaurecht kann somit den Bedürfnissen der Beteiligten entsprechend ausgestaltet werden, ein weiterer Umstand, der zu seiner Beliebtheit beiträgt. Dr. Herold

Kommt für Sie Ölheizung in Frage?



Für alle, die sich für modernes Heizen interessieren, hat ESSO eine Broschüre herausgegeben. In leicht verständlicher und anschaulicher Form (37 farbige Abbildungen) erfahren Sie alles, was Sie über das Heizen mit Öl wissen sollten. Alle wichtigen Gebiete werden ausführlich behandelt – natürlich nach dem neuesten Stand der Technik.

Hier ein Auszug aus dem reichhaltigen Inhalt

- **Was kostet Ölheizung?**
- **Wie groß ist der Wärmebedarf?**
- **Die Warmwasserbereitung mit Ölfeuerung**
- **Ölofen/Ölzentralheizung**
- **Etwas über Heizölbrenner**
- **Die Bevorratung von Heizöl**

An die ESSO A.G., Abt.17
2 Hamburg 26, Postfach 7911

Ich bitte um kostenlose Zusendung der neuen Broschüre „Das alles spricht für Ölheizung!"

Meine Anschrift:

Name:

Wohnort:

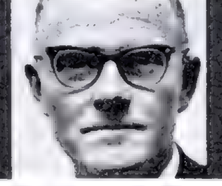
Straße:

Gegen Einsendung dieses Coupons oder durch Anforderung mit einer einfachen Postkarte erhalten Sie diese aufschlußreiche Broschüre „Das alles spricht für Ölheizung!" völlig kostenlos und unverbindlich zugesandt.

Die Experten sind sich einig



Architekt Herbert Hagge: Ich kann es nur begrüßen, daß die ESSO mit ihrem »Güte-Brief« dem Verbraucher so deutlich macht, worauf es beim Heizöl ankommt.



Ölofen-Kaufmann Willi Nöthen: Der »ESSO GÜTE-BRIEF« belegt klipp und klar die Qualität des Markenproduktes ESSO HEIZOEL EXTRA. Der Kunde tappt nicht mehr im dunkeln.



Schornsteinfegermeister Uwe Bauermeister: Wer den ganzen Winter sicher heizen will, muß sich aufs Heizöl verlassen können. Darum: Marken-Heizöl verwenden!

Ölofenhändler Ernst Rath: Das Heizöl beeinflußt die Brennweise des Ölofens sehr. Darum ist die Qualitätsgewähr für ESSO HEIZOEL EXTRA auch für Ölofenbesitzer so wichtig.



Güte-Brief für

ESSO HEIZOEL EXTRA

Hiermit wird bestätigt, daß das mit Lieferschein 7421 empfangene ESSO HEIZOEL EXTRA den Gütevorschriften der ESSO-Laboratorien in allen Werten entspricht.

ESSO HEIZOEL EXTRA unterliegt ständiger Gütekontrolle. Seine Qualität übertrifft die mit DIN 51603 festgelegte Industrienorm für dieses Produkt. Die Gütevorschriften der ESSO Laboratorien erstrecken sich vorwiegend auf folgende Eigenschaften der Ware:

- ✓ Kaloriengehalt
- ✓ Reinheit, chem./mech.
- ✓ Zündfreudigkeit
- ✓ Brennverhalten
- ✓ Rückstandsfreiheit
- ✓ Fließverhalten
- ✓ Pumpfähigkeit
- ✓ Kälteverhalten
- ✓ Lagerbeständigkeit
- ✓ Oxydationsbeständigkeit
- ✓ Geruch
- ✓ Farbe

(Für die Qualitätsüberwachung)

ESSO HEIZOEL EXTRA REINE KONZENTRIERTE HEIZKRAFT Esso

(Für die Lieferung)

ESSO A.G.

Harms: Immer
…en entscheiden
…zung. Und gutes
…izöl wie ESSO
…XTRA verhindert
…er Anlage.

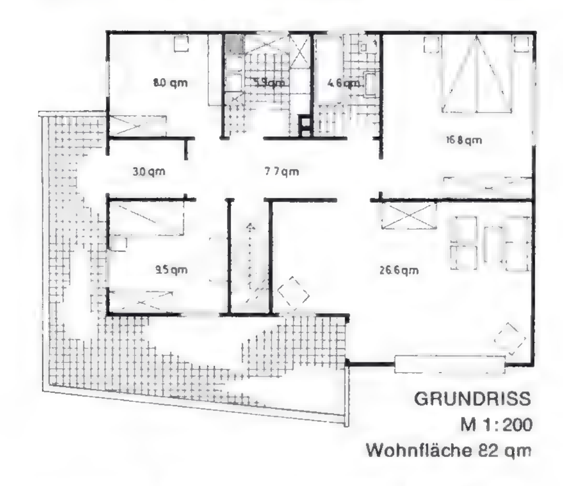
Mehr als nur Verbraucheraufklärung, eine Verpflichtung zur Spitzenklasse – das ist der »Esso Güte-Brief«, den Sie mit jeder Lieferung ESSO HEIZOEL EXTRA erhalten. Er bietet volle Sicherheit beim Heizöl-Kauf.



reine, konzentrierte Heizkraft

Ein Braunschweiger Beispiel

Hummel-Haus, Typ Uhlenhorst II



Hersteller: Hummel Eigenheimbau, Werner Harder in Friedrichstadt/Eider

Unter dieser Bezeichnung wurden in Braunschweig innerhalb eines größeren Gebietes für Einfamilienhäuser von der Braunschweigischen Staatsbank 30 Fertighäuser, die alle vom Institut für Bauforschung in Hannover geprüft sind, errichtet. Sie sind bis Ende November 1963 zur Besichtigung freigegeben und werden daraufhin schlüsselfertig mit Platz und Grünanlage verkauft. Aus dieser, auch später noch sehenswerten, bisher in dieser Art noch nicht dagewesenen Siedlung haben wir zwei Häuser als Beispiele herausgegriffen. Das Haus weist alle Vorzüge auf, die Fertighäusern nachgesagt werden. Vorstehendes Vier-Zimmer-Haus ist teilunterkellert. Es steht in der Braunschweiger Siedlung nicht mit einem Satteldach, sondern mit einem Giebeldach. Die Dachform ist also nicht unveränderlich. Die vielerlei Typen von Hummel-Häusern haben jeweils die zu der Bauform passenden Dächer. Ihre Größe liegt zwischen 48 qm und 221 qm Wohnfläche, passend für jeden Bedarf. In Schleswig-Holstein übernimmt die Herstellerfirma auf Wunsch die schlüsselfertige Lieferung des Hauses einschließlich der Gesamtbauleitung, im übrigen Bundesgebiet stehen ihr dafür geeignete Firmen zur Verfügung.

Fortsetzung Seite 34

welcher paßt?

Kein Problem — für den Fachmann! Wer ihm vertraut, vermeidet Unkosten, Zeitverlust und Ärger. Und wie ist es bei Bodenbelägen? Kommt man da ohne Fachmann aus? Das Angebot an Sorten und Marken wächst ständig, aber unter noch so viel Arten von Bodenbelägen ist im Einzelfall doch immer nur einer „richtig". Welcher — das sagen Ihnen die Fußbodenfachleute von DLW. Machen Sie es richtig. Gehen Sie sicher. Beraten Sie sich mit DLW. Schreiben Sie an DLW, 712 Bietigheim/Württ. Und auf alle Fälle: Leisten Sie sich „echt DLW" — Sie haben mehr davon.



Linoleum
Kunststoffbeläge
in Bahnen, Fliesen und
auf Filz
Coverall-Textilbelag
Stragula

einer paßt immer!

Ein Braunschweiger Beispiel

Das zweite Haus, das wir aus der Braunschweiger Siedlung vorstellen, ist anders in der Konstruktion und im Grundriß. Herstellung und Verkauf liegen im Rheinland. Es ist das

Fertighaus Ideal, Typ B

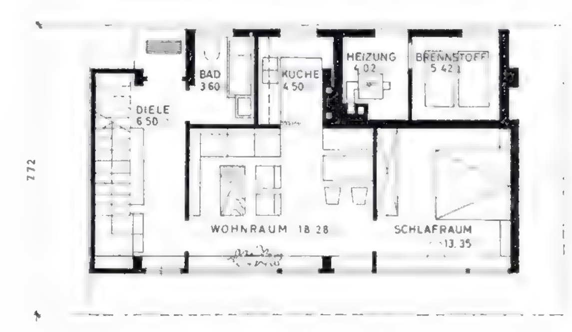
das von der Firma Johann Huf oHG in Hartenfels hergestellt und allein durch die Firma Kaufhof AG in Köln, Büro Fertighaus, Schildergasse 47, verkauft wird. Dort ist auch ein Musterhaus zur Besichtigung aufgestellt. Die Trennung von Herstellung und Verkauf hat sicher Vorteile. Je nach Ausbau des Sockelgeschosses, ob Teil- oder Vollausbau, beträgt die Wohnfläche 115 qm bzw. 135 qm.

Dieses Haus wird zu einem Festpreis schlüsselfertig aufgestellt. Im Preis ist die Heizung durch einen Warmluft-Ölautomaten, der im Sommer zum Kühlen dienen kann, inbegriffen. Zur sanitären Anlage gehört auch ein 80-Liter-Elektro-Warmwasserboiler. Es werden nur zwei Typen hergestellt, die aber doch weithin ausreichen. Der Typ A ist kleiner. Er hat 105 qm bzw. 125 qm Wohnfläche. Interessenten wird empfohlen, sich das Musterhaus anzusehen, sich beraten zu lassen und ein Preisangebot einzuholen, das alle Einzelheiten enthält.

OBERGESCHOSS M 1:200



ERDGESCHOSS



Rechts: Teilansicht der Fertighaussiedlung in Braunschweig, in der 30 vom Institut für Bauforschung in Hannover geprüfte Fertighäuser von der Braunschweigischen Staatsbank errichtet wurden.

Ansicht des Fertighauses Ideal, Typ B

Foto: Walterhöfer

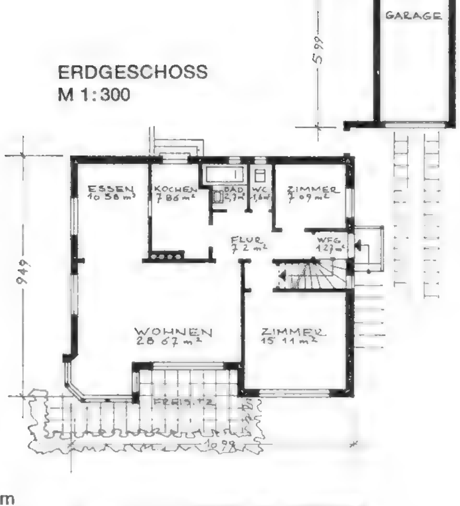
Raum für zwei Familien

Architekt Sepp Mache, Bremen

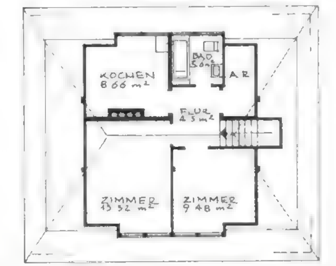
Der Wunsch, ein Haus so zu bauen, daß auch noch eine zweite Familie darin wohnen kann, ist lange Zeit der Absicht entsprungen, die finanziellen Lasten tragbar zu machen. Angesichts der hohen Baukosten gilt dieser Beweggrund nicht mehr. Die erzielbare Miete wird kaum noch den Kapitalzins decken, wenn nicht öffentliche Mittel gewährt werden.

Nach wie vor wird sich der Bauherr jedoch überlegen, ob er beim Bau seines Einfamilienhauses auf Veränderungen im Familienstand Rücksicht nehmen will. Eine abgetrennte Einliegerwohnung hat auch noch den Vorteil, daß eine der Wohnungen etwa während der Ferien ohne Gefahr leerstehen kann und der Garten gepflegt bleibt.

Umbauter Raum einschließlich des voll unterkellerten Untergeschosses	689 cbm
für Garage	51 cbm
Wohnfläche	
Erdgeschoß	82 qm
Dachgeschoß	38 qm



ERDGESCHOSS
M 1:300



DACHGESCHOSS

Übersichtlich und bequem

Architekt Werner Kruse, Bremen

Einen Ausgleich für die aufreibende Arbeit in der engen, lärmerfüllten Stadt findet man immer noch draußen im Grünen, wo ein frischer Wind bläst.
Das Grundstück war groß genug, zwischen den alten Baumbestand ein Haus zu setzen, das viel Bewegungsfreiheit läßt, so daß die Weite der Grünfläche sich im Hause fortzusetzen scheint. Von außen besticht die ruhige Form des Hauses, die mit dem Rasen und den Bäumen zu einer Einheit verschmilzt. Bis zu den Nebenräumen ist der Grundsatz der Klarheit und Großzügigkeit durchgehalten. Das Haus ist nicht unterkellert. Die Heizung samt den Öltanks liegt ebenerdig. Die Küche hat mit dem daneben liegenden Abstellraum 20 qm Fläche.

Umbauter Raum 805 cbm, Wohnfläche 130 qm



GRUNDRISS
M 1:300





So wohnt ein Pflanzen- und Tier- freund

Architekt
H. Steinmeyer
Saarbrücken



M 1:300



Umb. Raum 1175 cbm, Wohnfl. 202 qm

Fotos: Kerschmann, Saarbrücken

Dieses Einfamilienhaus in Saarbrücken wurde für eine vierköpfige Familie gebaut, deren gemeinsamer Lebensstil von der Liebe zu Tier und Pflanze bestimmt ist. So ist der nach drei Seiten verglaste Wintergarten mit großem Blumentrog, Brunnen und Voliere Mittelpunkt des Hauses. Der Sitzplatz im Wintergarten (Grundriß Raum 7) vermittelt zu jeder Jahreszeit den unmittelbaren Kontakt zu Pflanzen und Blüten. Von dem etwas höher liegenden Wohn- und Eßplatz (Gr. 1 und 3) aus bildet der Blumentrog Vordergrund einer Fernsicht über den angrenzenden Wald.
Die Lösung der Bauaufgabe wurde von dem diagonal zur Straßenachse stark abfallenden Gelände und dem Wunsch des Bauherrn, ein zweistöckiges Einfamilienhaus zu bauen, bestimmt.
Der Wintergarten erfüllt so auch in der Gestaltung des Baukörpers seine Aufgabe. Er vermittelt zwischen Geländegefälle und der hohen Giebelwand. Sein flaches Dach bildet die Sonnenterrasse der Schlafzimmer (Gr. 13), während im Untergeschoß die Garage untergebracht ist.
Im Erdgeschoß befinden sich die Tagesräume. Die eingebaute Kochküche (Gr. 2) ist von der Diele aus zugänglich und hat eine Verbindung zum Eßplatz. An den Eßplatz schließt sich das Wohnzimmer mit Wintergarten an. Links neben dem überdachten Eingang des Hauses befinden sich Garderobe und WC (Gr. 5 und 6).
Über eine leicht geschwungene Treppe erreicht man die Schlafräume im Obergeschoß. Hier befinden sich auch das großzügig eingerichtete Bad (Gr. 10) und das Handarbeitszimmer der Hausfrau (Gr. 9), von wo eine Treppe in das Dachgeschoß führt.
Die Außenanlage (Garten, Wege, Wasserbecken, Voliere), mit viel Liebe vom Bauherrn und seiner Familie selbst angelegt, erweitert den Wohnraum und rundet das Bild ab.

Kleines Grundstück, großer Wohnwert



Architekten:
Dipl.-Ing. Walter Kleine
Dipl.-Ing. Sigrid Kleine
Hannover-Herrenhausen

Gesamtplanung:
Architekt Kuhlenkampf
Ebendorf

Auf nur 210 qm Grundfläche sind Haus und Garten, Hof und Garage untergebracht. Jeder Zentimeter ist ausgenützt, und dennoch herrscht nirgends Enge, im Gegenteil: überschaubare Weiträumigkeit. Ist ein so konzentriertes Haus nicht der Wunschtraum vieler Frauen?

In einem neuen Wohnquartier, im Anschluß an den berühmten Großen Garten, diese herrliche Barockanlage, sind vier Reihenhäuser entstanden, von denen jedes einen individuellen Grundriß hat. Die wirtschaftlichen Vorteile des Reihenhauses sind mit denen eigener Gestaltung verbunden. Ungewöhnlich günstig ist das Verhältnis von Wohnfläche zu umbautem Raum. Der 90 qm große, vor Neugier von außen geschützte Gartenhof ist eine wundervolle Erholungsstätte für Träumer.

Umbauter Raum einschl. Garage 490 cbm, Wohnfläche 125 qm

Die Eingangsseite der vier Reihenhäuser, im Obergeschoß liegen die Schlafräume.

Verjährung und Verjährungsfristen im Grundstücksrecht

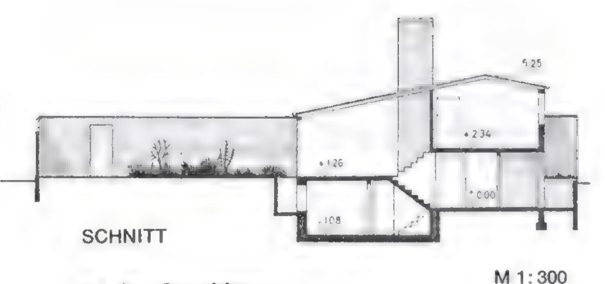
Unverjährbare Ansprüche

Der Grundsatz, daß jeder Anspruch durch Zeitablauf verjährt, also entkräftet wird, erfährt im Grundstücksrecht gewisse Ausnahmen. Unverjährbar sind:

a) Ansprüche aus im Grundbuch eingetragenen oder durch Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs gesicherten Rechten, z. B. aus dem Grundeigentum, aus einer Hypothek, einer Reallast usw. Dies gilt jedoch nicht für Ansprüche, die auf Rückstände wiederkehrender Leistungen, z. B. auf Hypothekenzinsen, oder auf Schadenersatz, etwa aus unerlaubter Handlung, gerichtet sind (§ 902 BGB). Unverjährbar sind hiernach auch die Ansprüche auf Tilgungsbeiträge aus einer Hypothek, selbst wenn sie als Zinszuschläge erhoben werden; denn es handelt sich hierbei um Kapitalteile. Ist ein Anspruch lediglich durch eine Vormerkung im Grundbuch gesichert, so schließt das die Verjährung nicht aus.

b) Ansprüche auf Grundbuchberichtigungen (§ 898 BGB). Ein solcher Anspruch entsteht, wenn der Inhalt des Grundbuches in Ansehung eines Rechts an einem Grundstück, z. B. einer Grundschuld oder eines Nießbrauchs, eines Rechts an einem solchen Grundstücksrecht, etwa eines Pfandrechtes an einer Grundschuld, oder einer Verfügungsbeschränkung mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht; derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig im Grundbuch eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, kann von dem, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verlangen (§§ 894–896 BGB);

c) gewisse Ansprüche aus dem Nachbarrecht (§ 924 BGB), so der Beseitigungsanspruch des Grundstückseigentümers gegen den Nachbarn wegen störender Anlagen (§ 907 BGB), der Anspruch auf Gefahrabwendung bei drohendem Gebäudeeinsturz (§ 908 BGB), der Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch wegen Vertiefung des



SCHNITT

M 1:300

Zu den Grundrissen:

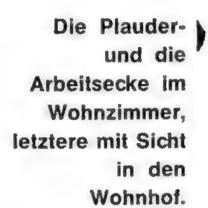
1 Windfang
2 Diele
3 Garderobe
4 WC
5 Eßplatz
6 Küche
7 Vorratsraum
8 Heizungskeller
9 Mädchenzimmer
10 Hobbyraum
11 Wohnraum
12 Schlafzimmer
13 Kinderzimmer
14 Bad, WC
15 Wohngarten
16 Garage

Fotos:
Friedhelm Thomas
Sennestadt



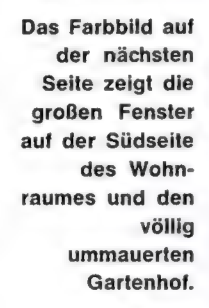
Der Eßplatz neben dem Eingang (rechts) und der Küche.

EINGANG UND KELLERGESCHOSS

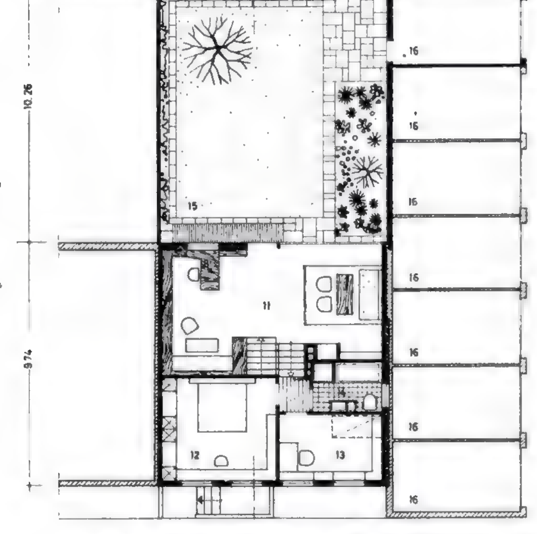




Die Plauder- und die Arbeitsecke im Wohnzimmer, letztere mit Sicht in den Wohnhof.



Das Farbbild auf der nächsten Seite zeigt die großen Fenster auf der Südseite des Wohnraumes und den völlig ummauerten Gartenhof.



WOHN- UND SCHLAFGESCHOSS

Bitte umblättern

Nachbargrundstücks (§ 909 BGB), der Anspruch auf Duldung eines Notweges (§ 917 BGB), auf Abmarkung, wenn Grenzzeichen zwischen zwei Grundstücken verrückt worden oder unkenntlich geworden sind (§ 919 BGB), der Anspruch auf Grenzfestsetzung, wenn sich im Falle einer Grenzverwirrung die richtige Grenze nicht ermitteln läßt (§ 920 BGB), sowie die Ansprüche der beiden Angrenzer an einem Grenzbaum oder Grenzstrauch (§ 923 BGB).

d) Ansprüche auf Aufhebung einer Gemeinschaft, die z. B. gegeben ist, wenn Grundstückseigentum oder ein sonstiges Recht an einem Grundstück, z. B. ein Nießbrauch, mehreren gemeinschaftlich zusteht (§§ 741, 758 BGB).

Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten, wie z. B. Geh- und Fahrtrechte, Wasserentnahmerechte, Fenster- und Lichtrechte und dergleichen, bleiben infolge ihrer Eintragung im Grundbuch bestehen, auch wenn sie während noch so langer Zeit nicht ausgeübt werden. Ist jedoch auf dem belasteten Grundstück eine Anlage, etwa ein Gebäude, errichtet worden, durch welche die Grunddienstbarkeit beeinträchtigt wird, so unterliegt der Anspruch des Berechtigten auf Beseitigung der Beeinträchtigung trotz grundbuchlicher Eintragung der Dienstbarkeit der Verjährung; mit der Verjährung des Anspruchs erlischt auch die Dienstbarkeit insoweit, als der Bestand der Anlage mit ihr in Widerspruch steht (§ 1028 BGB). Die Verjährungsfrist beträgt in einem solchen Fall 30 Jahre (§ 195 BGB).

Nießbrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen des Grundstücks, soweit sie durch nicht ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs entstanden sind, begründen einen Schadenersatzanspruch des Eigentümers gegen den Nießbraucher (§ 1050 BGB). Ein solcher Anspruch verjährt in 6 Monaten, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem der Eigentümer das Grundstück zurückerhält (§§ 1057, 588 BGB). Macht der Nießbraucher Verwendungen auf das Grundstück, zu denen er nicht verpflichtet ist, so ist ihm der Eigentümer ersatzpflichtig, wenn die Verwendungen seinem Interesse und seinem mutmaßlichen Willen entsprochen haben. Eine Einrichtung, mit welcher der Nießbraucher das Grundstück versehen hat, z. B. eine bauliche Anlage, kann er wieder wegnehmen, muß dann aber das Grundstück auf seine Kosten in den früheren Zustand versetzen lassen (§§ 1049, 258 BGB). Die genannten Ersatz- und Wegnahmeansprüche des Nießbrauchers verjähren in 6 Monaten nach Beendigung des Nießbrauchs (§§ 1057, 558 BGB).

Bitte umblättern



Fortsetzung von Seite 41

Erbbaurecht

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte können Vereinbarungen treffen über eine Verpflichtung des letzteren, das Erbbaurecht bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall); vereinbart werden kann auch eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und 5 Erbbaurechts-VO). Derartige Ansprüche des Grundstückseigentümers verjähren in 6 Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem er von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis aber in 2 Jahren vom Eintritt der Voraussetzungen an (§ 4 Erbbaurechts-VO).

Rückständige Leistungen aus Grundstücksrechten

Ansprüche auf Rückstände wiederkehrender Leistungen aus eingetragenen Grundstücksrechten, z. B. Ansprüche auf rückständige Leistungen aus einer Reallast, unterliegen der Verjährung. Sie verjähren in 4 Jahren, wobei die Verjährung mit dem Schluß des Jahres beginnt, in dem die Leistung fällig geworden ist (§§ 197, 201 BGB).

Herausgabeanspruch des Grundstückseigentümers

Der Herausgabeanspruch des Grundstückseigentümers gegen den ungerechtfertigten Besitzer verjährt in 30 Jahren; die Verjährung beginnt mit der Entstehung des Anspruchs (§§ 985, 195 BGB).

Ersitzung von Grundstücksrechten

Wer als Eigentümer eines Grundstücks oder als Inhaber eines Grundstücksrechts, das zum Besitz berechtigt, z. B. eines Nießbrauchs oder eines Wohnungsrechts, oder eines Rechts, dessen Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist, etwa einer Grunddienstbarkeit, im Grundbuch eingetragen ist, ohne daß er das Eigentum oder das Grundstücksrecht erlangt hatte, erwirbt das Recht, wenn die Eintragung 30 Jahre hindurch bestanden und er während dieser Zeit das Grundstück im Besitz gehabt hat (§ 900 BGB). Andererseits erlischt ein Recht an einem fremden Grundstück, das im Grundbuch zu Unrecht gelöscht worden ist, sobald der Anspruch des Berechtigten gegen den Eigentümer verjährt ist; dasselbe gilt wenn ein kraft Gesetzes entstandenes Recht an einem fremden Grundstück nicht in das Grundbuch eingetragen worden ist (§ 901 BGB). Man spricht in einem solchen Fall von „Versitzung“. Dr. H.

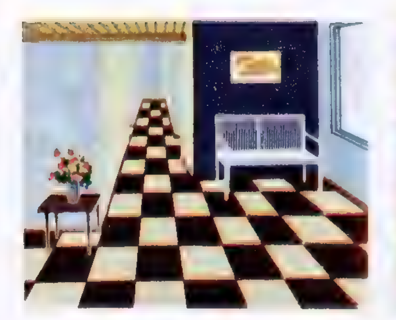
Pegulan – weil es gut ist

diesen Fußboden sollten Sie sich leisten

PEGULAN

Pegulan sollte man sich leisten, weil ein Pegulan-Fußboden eine lange Lebensdauer hat, weil ein breites Programm an Farben und Mustern für jeden Zweck und Geschmack zur Verfügung steht – weil es überall Pegulan-Verleger mit viel Erfahrung gibt und weil sich dieser Fußboden in *einem* Arbeitsgang reinigen *und* pflegen läßt.
Pegulan leisten sich daher auch immer mehr Bauherren, die sich für einen Kunststoff-Bodenbelag entscheiden.











Auf Wunsch Farbprospekte durch Pegulan-Werke AG 671 Frankenthal · Größter Hersteller von Kunststoff-Bodenbelägen

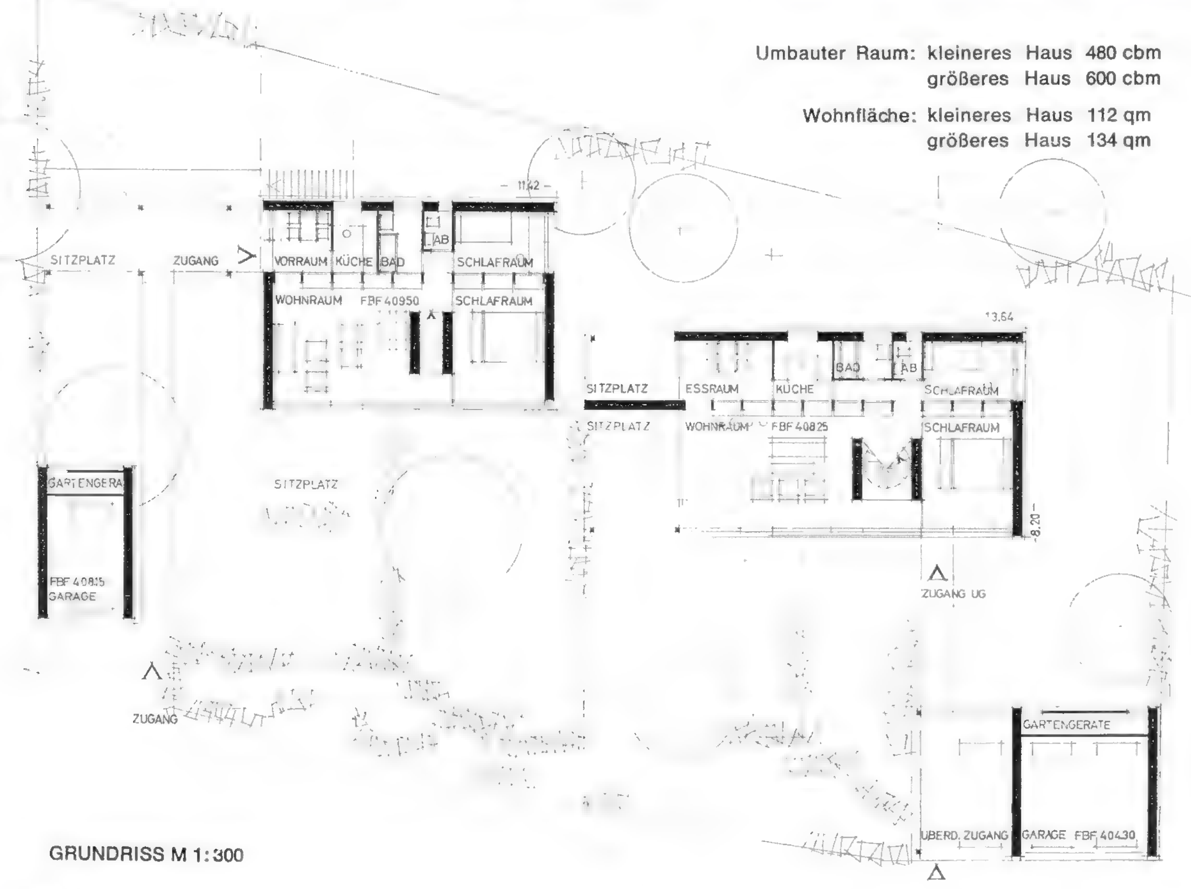
Eigenheime für gute Freunde

Zu den Bildern:

1 In gelungener Gruppierung schmiegen sich die beiden Einfamilienhäuser dem Hang an. Klinker und Holz sind die vorherrschenden Materialien dieser nach Süden offenen Häuser.

2 Blick vom Freisitzplatz in den Wohnraum des rechten Hauses; links die Einbauwand, im Hintergrund die Wand des Treppenhauses.

3 Gelbgraue Klinkerwand, Einbau-



Umbauter Raum:	kleineres	Haus	480 cbm
	größeres	Haus	600 cbm
Wohnfläche:	kleineres	Haus	112 qm
	größeres	Haus	134 qm

GRUNDRISS M 1:300

Architekt Helmut Mann Stuttgart-Birkach

baute im Jahr 1957 für zwei befreundete Familien zwei Einfamilienhäuser, die er zu einer Baugruppe zusammenfaßte. Der Bauplatz, ein Südosthang, wurde so aufgeteilt, daß zu jedem Haus rund 600 qm kamen. Die Hanglage erlaubte es, im Untergeschoß jeden Hauses an der Ostseite, wo sich bei dem rechten Haus auch der Eingang befindet, noch vollwertige Zimmer, in einem Fall als Kinderzimmer, im anderen als Einzimmerwohnung, unterzubringen.

schränke aus furniertem Holz und das Glas der Fenster sind die Stilelemente dieses Wohnraums im linken Haus.
4 Auf einem Raum von nur 2 m Breite stellt diese schwungvolle Rundtreppe die Verbindung vom Untergeschoß zum Hauptgeschoß her.
5 Durchgang vom Schlafraum (vorne) zum Wohnraum (hinten). In den Zimmern Schiebetüren oder Vorhänge. Die Decken bestehen aus Akustikplatten oder Holzschalungen.

1





2

3



Fotos auf diesen Seiten:
Gigi Rupp, Stuttgart

Dahinter sind die üblichen Nebenräume. Die Häuser sind in der Gesamt- wie in der Einzelgestaltung bemerkenswert. Zwischen Wohn- und Schlafteil liegt jeweils die Treppe. Eine Schrankwand zieht sich durch das ganze Haus und nimmt alles auf. Sie ist, wie alle eingebauten Möbel, vom Architekten entworfen.
Der Abstand zwischen beiden Häusern ist sehr gering. Die Freisitzplätze sind getrennt.

Fortsetzung auf der nächsten Seite

4





Eigenheime für gute Freunde

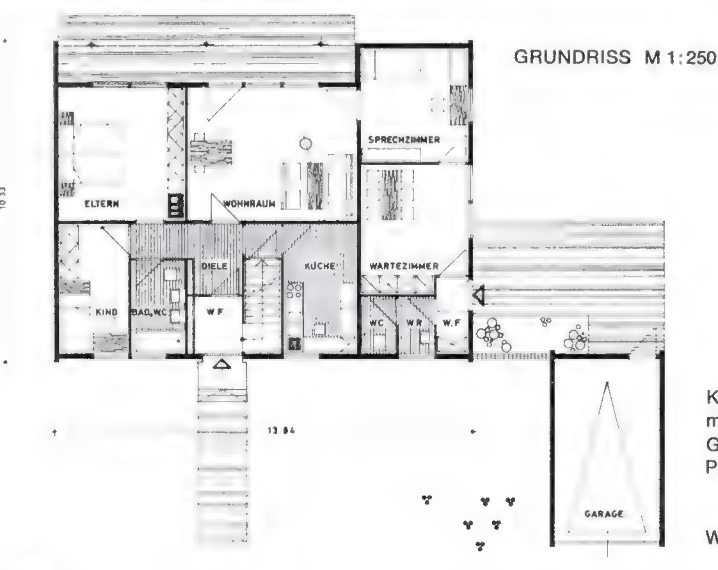
Fortsetzung

Zwischen der ersten Aufnahme auf Seite 44, bald nach Einzug in das Haus entstanden, und diesen beiden aus dem Jahr 1963 ist viel Gras gewachsen. Heute beleben Bäume und blühende Sträucher beide Häuser. Die strenge Sachlichkeit der Bauten hat sich zum Idyll aufgelockert.



Käufliche Eigenheime zu Festpreisen

Das bekannte Versandhaus Neckermann in Frankfurt/Main hat die Lieferung von wohldurchdachten, nach ausgereiften Plänen von erstklassigen Fertighausfirmen hergestellten Eigenheimen in sein Programm aufgenommen. Die Firma hat zugleich durch eine Vereinbarung mit der Hessischen Landesbank dafür gesorgt, daß die Finanzierung solcher Häuser reibungslos vonstatten geht. Alle Unsicherheiten sind soweit wie möglich ausgemerzt worden. Die angebotenen Häuser sind in einer Mappe der Firma eingehend beschrieben, die von ihr gegen eine Schutzgebühr von 6 DM und 50 Pf Porto zu beziehen ist, und in Frankfurt in natura zu besichtigen. Eigenheime mit 30 verschiedenen Grundrissen und mit Wohnflächen von 35 bis 220 qm stehen zur Verfügung.



Komforthaus „Birkenweg“ mit Freisitz und Geschäfts- oder Praxisräumen

Wohnfläche 120 qm

Aus dem großen Angebot, das von dem reizenden Zweithaus oder Wochenendhaus in drei Größen über Doppel- und Reihenhäuser bis zu dem respektablen Heim von 195 qm Wohnfläche für eine große Familie reicht, können wir nur zwei Einfamilienhäuser verschiedener Art herausgreifen. Da sind zunächst die

„Komforthäuser“ der Firma Otto Kreibaum in Lauenstein

die von ihr in vielen Abwandlungen von 84 bis 195 qm Wohnfläche hergestellt werden. Das kleinste davon, „Birkenweg“, das hier abgebildet ist, hat 84 qm Wohnfläche. Es ist leicht durch Anbau um ein Sprechzimmer und ein Wartezimmer auf 120 qm zu erweitern — vergl. den Grundriß — oder um eine kleine Appartementwohnung, etwa für die betagten Eltern.

Häuser der Firma Kreibaum stehen übrigens auch in der Großsiedlung staatlich geprüfter Fertighäuser in Braunschweig, die von der Braunschweigischen Staatsbank errichtet wurde und bis Ende November 1963 zur Besichtigung freigegeben ist.

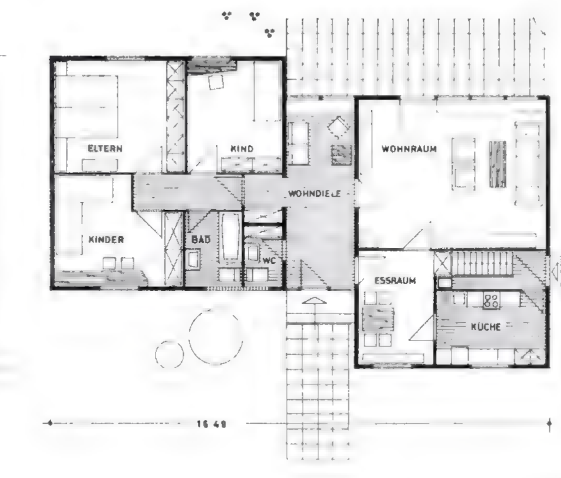
Das Landhaus „Consul", das die Firma Wayss und Freitag in Frankfurt/Main in zwei Größen (118 und 132 qm Wohnfläche) herstellt, entspricht in seiner Bauart einem Massivhaus und ist deswegen zunächst noch auf einen Umkreis von 200 km von Frankfurt beschränkt. Es ist für hohe Wohnansprüche gemünzt, womit nicht gesagt sein soll, daß die anderen Eigenheime der Firma Neckermann normalen Häusern nicht ebenbürtig wären.

Vom Hauseingang her kommt man zunächst in die kleine, helle Wohndiele (siehe auch nebenstehendes Foto). Sie trennt den Wohnteil mit Wohnraum, Eßzimmer und Küche vom Schlaftrakt. Vor dem Wohnzimmer ist eine breite Terrasse angelegt. Die geräumige Küche kann sowohl durch das Eßzimmer wie auch über einen Wirtschaftseingang direkt vom Hof aus betreten werden. Ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad enthält der Schlafteil des Hauses. Ein sehr übersichtlicher Grundriß.





GRUNDRISS M 1:250



Landhaus „Consul"
Wohnfläche 118 qm

ERDGESCHOSS

SCHNITT DURCH DEN WOHNRAUM
M 1:150

DACHGESCHOSS

Bescheiden

in den Ansprüchen, aber

geschmackvoll

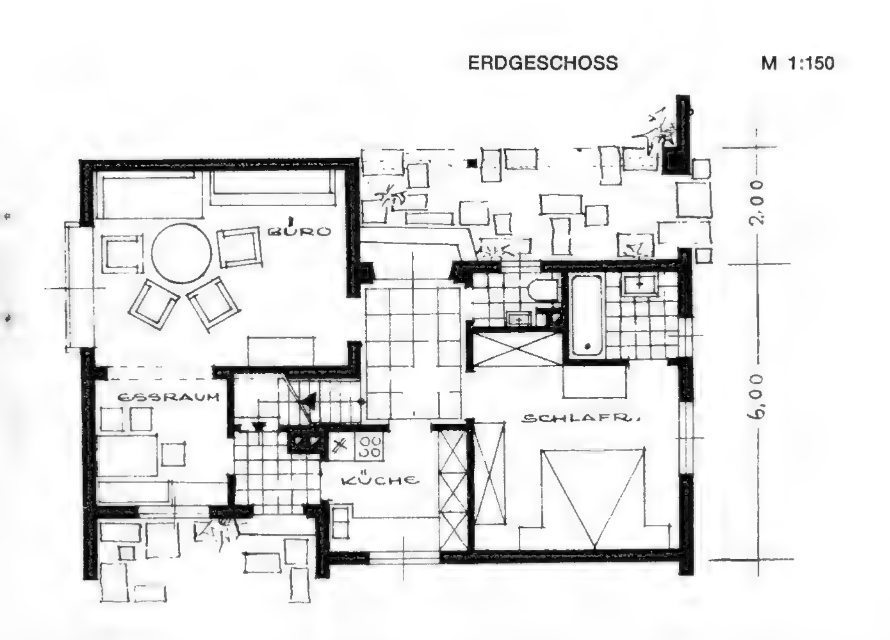
geben sich die beiden Familienheime, die Architekt Raimond Hammel in München-Obermenzing an verschiedenen Plätzen am Rande der Großstadt gebaut hat.

Die Bauherren haben sich offensichtlich auf das beschränkt, was sie brauchten. Mit rund 100 qm Wohnfläche bei etwa 500 cbm umbautem Raum sind die Baukosten erschwinglich geblieben. Trotz dieser Zurückhaltung sind beide Häuser von vornehmer Einfachheit, eingepaßt in die Umgebung. Innen sind sie bis ins letzte gut ausgenützt; gerne spürt man dem Grundriß nach, um festzustellen, wieviel da auf so schmaler Fläche untergebracht worden ist.

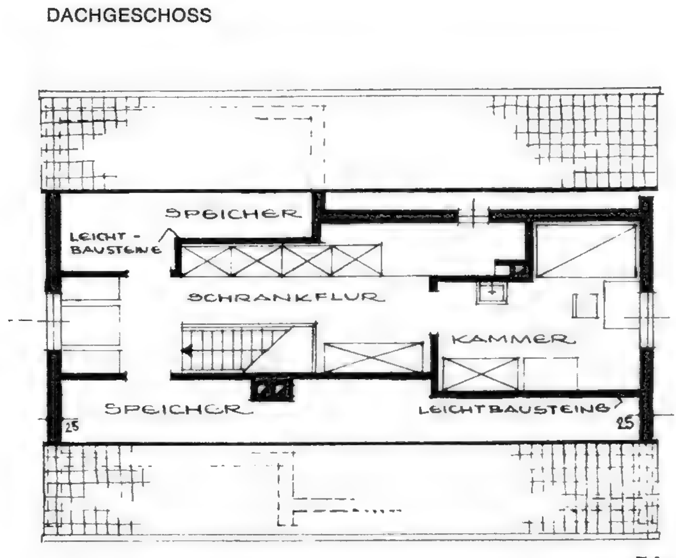
Fotos: Paulette Wallner

HAUS N. IN MÜNCHEN

ERDGESCHOSS M 1:150

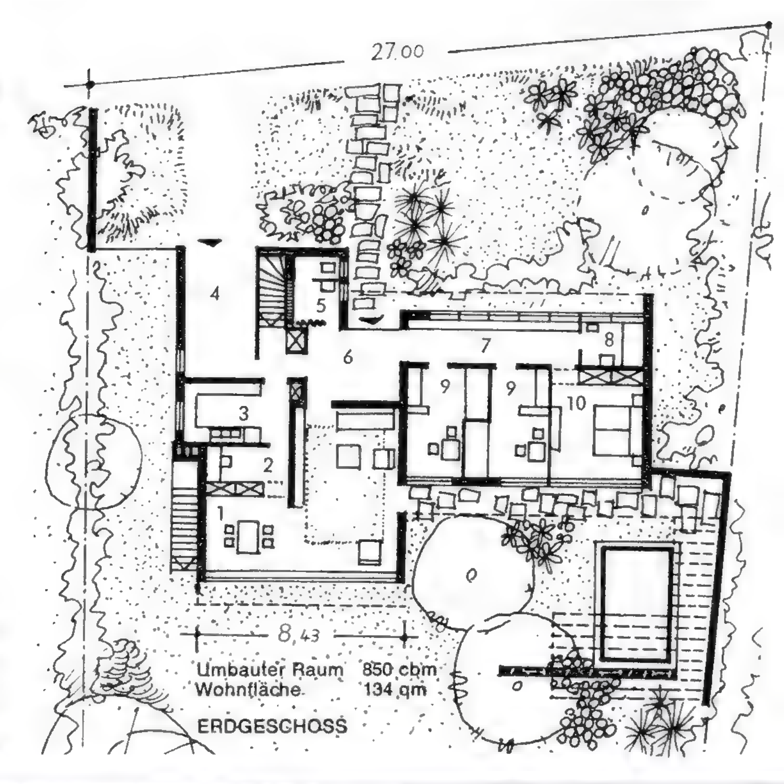


DACHGESCHOSS



Architekt Dipl.-Ing. Roman J. Reiser in Bochum

Ein zufriedener Bauherr



Am Rand einer an der Donau gelegenen Kleinstadt hat der Bauherr nicht ohne Widerstand bei der Baubehörde einen modernen einstöckigen Wohnhausbau mit Pultdach durchgesetzt.

Lesen Sie weiter auf Seite 54

1 Wohn-Eß-Zimmer

2 Anrichte

3 Küche

4 Garage

5 Garderobe

6 Diele

7 Flur

8 Bad

9, 10 Schlafräume

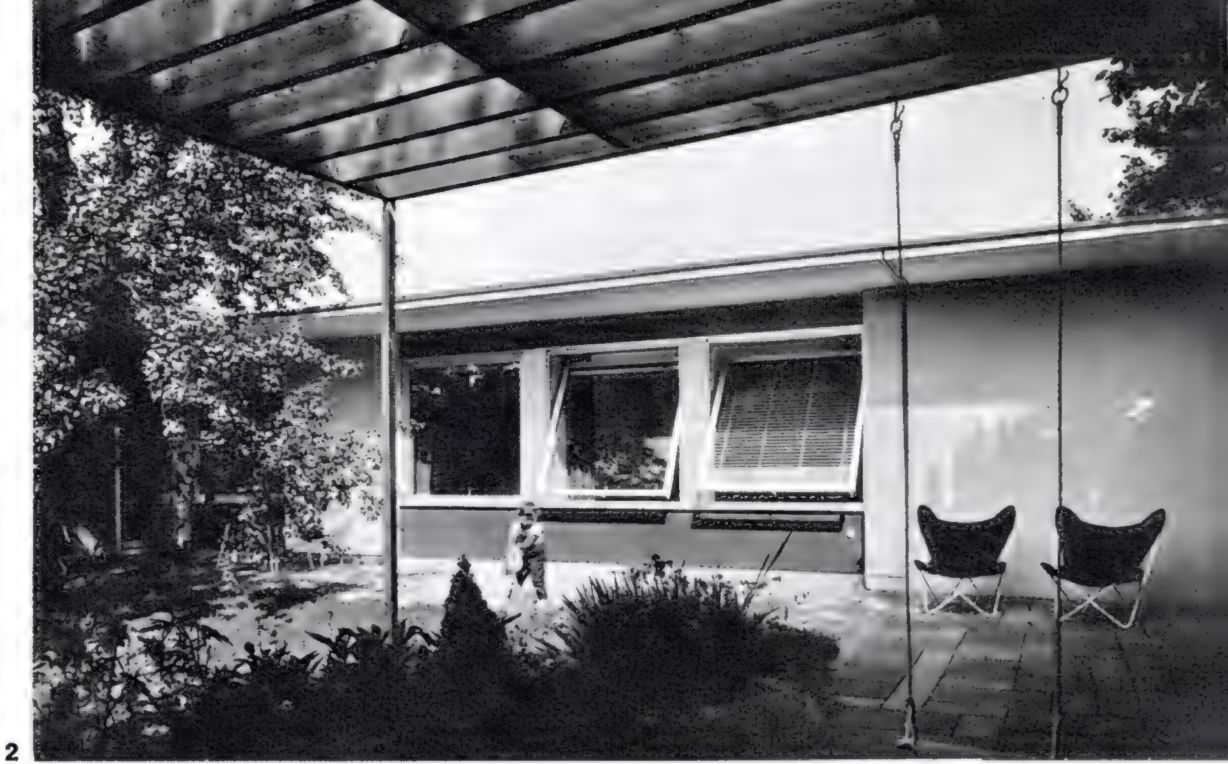
Zu den Fotos:

1 Vor den großen Wohnraumfenstern ist eine feste Aluminium-Sonnenlamelle angebracht. Rechts im Bild der Schlaftrakt.

2 Vor dem Schlaftrakt können sich die Kinder tummeln.

3 Diele mit Schlafzimmerflur. Die Dielenwand aus Teakholz, der Boden aus Solnhofer Platten.

4 Die Sitzecke im Wohnzimmer mit fest eingebauten Bücherborden und Schränken an der Längswand.



2



1



3



4

Ein zufriedener Bauherr

Fortsetzung

Die häufig gestellte Frage, ob er nochmals so bauen würde, hat er uneingeschränkt bejaht. Nicht nur die Bautechnik hat sich verbessert, auch das Wohngefühl hat eine Veränderung erfahren. Schwimmbecken und Sauna sind für den überbeschäftigten Menschen schon selbstverständliches Zubehör einer neuzeitlichen Behausung, viele Einbauschränke erleichtern nicht nur die Bewirtschaftung, sie verbessern auch die Raumverhältnisse. Das Haus liegt in einem Obstgrundstück. Vorhandene Bäume wurden, soweit möglich, belassen. Um die Gartenanlage kümmert sich der Bauherr selbst.



Fotos:
Friedhelm Thomas, Sennestadt

Bild oben: Blick von der Anrichte auf den Eßplatz.

Links: Im Eßzimmer wurde Stabparkett verlegt, die Wände sind gespachtelt, geschliffen und mit Latex gerollt.

Zum Fertighaus gehört der Hausbriefkasten!



Warum?

Weil sonst der Briefträger die Post zum Postamt zurücknehmen muß,
wenn er die Tür verschlossen findet.



Wohin?

Dorthin, wo er immer erreichbar ist. Bei Häusern mit Vorgarten in einen der Mauerpfeiler oder in die Einfriedung (an das Gartentor oder den Zaun); sonst an oder neben die Haustür.



Wie groß?

Ausreichend ist eine Höhe von 35 cm,
eine Breite von 23 cm und eine Tiefe von 9 cm.
Der Einwurfschlitz sollte wenigstens
21 cm lang und 2,5 cm breit sein.

Woher?

Industrie, Handel und Handwerk liefern Hausbriefkästen in vielen Ausführungen. Lassen Sie sich beraten! Haben Sie Fragen, dann wenden Sie sich bitte an den Beratungsdienst der Deutschen Bundespost.

Eintragungen in das Grundbuch

Eine Eintragung in das Grundbuch soll, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen. Hinsichtlich der Anträge auf Eintragung in das Grundbuch ist der Zeitpunkt ihres Eingangs beim Grundbuchamt (nicht bei dem Amtsgericht als solchem) von erheblicher rechtlicher Bedeutung. Der Antrag ist bei dem Grundbuchamt eingegangen, wenn er einem zur Entgegennahme zuständigen Beamten vorgelegt ist. Zuständig für die Entgegennahme und für die Beurkundung des Zeitpunkts des Eingangs sind nur der mit der Führung des Grundbuchs über das betroffene Grundstück beauftragte Richter und der vom Behördenvorstand für das ganze Grundbuchamt oder die in Betracht kommende Abteilung bestellte Beamte der Geschäftsstelle.

Der erste der zuständigen Beamten, dem der Antrag vorgelegt wird, hat ihn mit dem Eingangsvermerk zu versehen. Der Eingangsvermerk soll neben der Bezeugung des Eingangs beim Grundbuchamt dessen Zeitpunkt nach Tag, Stunde und Minute angeben.

Entscheidend für den Zeitpunkt des Eingangs ist die Vorlegung bei dem zuständigen Beamten, d. h. der Zeitpunkt, zu dem der Antrag in seinen Besitz kommt. Nicht maßgebend ist danach z. B. der Zeitpunkt, in dem der Beamte eine ihm verschlossen vorgelegte Sendung eröffnet oder von dem Inhalt der Urkunde Kenntnis nimmt oder den Eingangsvermerk anbringt. Mehrere gleichzeitig vorgelegte Anträge erhalten den gleichen Eingangsvermerk.

Wird der Antrag zur Niederschrift eines zuständigen Beamten gestellt, so ist er mit dem Abschluß der Niederschrift eingegangen. Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll. Ist die zu einer Eintragung erforderliche Erklärung von einem Notar beurkundet oder beglaubigt, so gilt dieser als ermächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen.

Wann darf die Eintragung erfolgen?

Eine Eintragung in das Grundbuch erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Einer Bewilligung bedarf es nicht, wenn die Unrichtigkeit einer Eintragung nachgewiesen wird. Dies gilt insbesondere für die Eintragung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung.

Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Soll die Übertragung einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, über die ein Brief erteilt ist, eingetragen werden, so genügt es, wenn an Stelle der Eintragungsbewilligung die Abtretungserklärung des bisherigen Gläubigers vorgelegt wird. Eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld darf nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks gelöscht werden. Einzutragende Geldbeträge sind in deutscher Währung anzugeben.

Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen vor dem Grundbuchamt zur Niederschrift des Grundbuchrichters abgegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Andere Voraussetzungen der Eintragung bedürfen, soweit sie nicht bei dem Grundbuchamt offenkundig sind, des Nachweises durch öffentliche Urkunden. So wird z. B. der Nachweis, daß zwischen Ehegatten Gütertrennung oder ein vertragsmäßiges Güterrecht besteht, oder daß ein Gegenstand zum Vorbehaltsgut eines Ehegatten gehört, durch ein Zeugnis des Gerichts über die Eintragung des güterrechtlichen Verhältnisses im Güterrechtsregister geführt. Ist jedoch das Grundbuchamt zugleich das Registergericht, so genügt statt des Zeugnisses die Bezugnahme auf das Register.

Dagegen kann der Nachweis der Erbfolge nur durch einen Erbschein geführt werden. Nur wenn die Erbfolge auf einer Verfügung von Todes wegen, die in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist, beruht, genügt es, wenn an Stelle des Erbscheines die Verfügung und die Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung vorgelegt werden. Erachtet das Grundbuchamt die Erbfolge durch diese Urkunden nicht für nachgewiesen, so kann es die Vorlegung eines Erbscheins verlangen.

Sind in einer Abteilung des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, so erhalten sie die Reihenfolge, welche der Zeitfolge der Anträge entspricht. Sind die Anträge gleichzeitig gestellt, so ist im Grundbuch zu vermerken, daß die Eintragungen gleichen Rang haben.

Jede Eintragung soll dem Antragsteller und dem eingetragenen Eigentümer sowie allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekanntgemacht werden, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist oder deren Recht durch sie betroffen wird. Die Eintragung eines Eigentümers ist auch denen mitzuteilen, für die eine Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld Reallast oder ein Recht an einem solchen Recht im Grundbuch eingetragen ist.

Die Einsicht des Grundbuchs

Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt von Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen. Soweit die Einsicht gestattet ist, kann eine Abschrift gefordert werden, die auf Verlangen zu beglaubigen ist.

Beschwerde gegen Entscheidungen des Grundbuchamts

Gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts findet das Rechtsmittel der Beschwerde statt. Die Beschwerde gegen eine Eintragung ist unzulässig. Im Wege der Beschwerde kann jedoch verlangt werden, daß das Grundbuchamt angewiesen wird, einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen. Über die Beschwerde entscheidet das Landgericht, in dessen Bezirk das Grundbuchamt seinen Sitz hat. Die Beschwerde kann bei dem Grundbuchamt oder bei dem Beschwerdegericht eingelegt werden; sie kann auch auf neue Tatsachen und Beweise gestützt werden. Gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist das Rechtsmittel der weiteren Beschwerde zulässig, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht. Über die weitere Beschwerde entscheidet das Oberlandesgericht.

Wer ist für die Richtigkeit von Grundbucheintragungen verantwortlich?

Anträge auf Eintragungen in die Grundbücher werden täglich Tausende gestellt. Daß diese Eintragungen immer ordnungsmäßig und richtig erfolgen, wird von den Antragstellern gewöhnlich stillschweigend vorausgesetzt, so daß sie sich der Mühe einer Nachprüfung nicht mehr unterziehen. Letzten Endes glaubt man ja auch, den Staat für etwaige Amtspflichtverletzungen seiner Beamten haftbar machen zu können.

Dieser Standpunkt ist falsch, wenn die Beteiligten eine eigene Kontrolle über die ordnungsmäßige Erledigung der bei den Register- und Grundbuchgerichten gestellten Eintragungsanträge nicht ausgeübt haben. In diesem Sinne hat das Reichsgericht mehrfach entschieden.

Eine formwidrige Eintragung in das Grundbuch lag einer Entscheidung des Reichsgerichts (V, 111/33) zugrunde. Ein Grundbuchrichter hatte die Verpfändung einer Hypothek in formwidriger Weise und ohne die erforderliche vormundschaftsgerichtliche Genehmigung in das Grundbuch eingetragen, so daß die Verpfändung ungültig war; eine Sparkasse hatte auf der Grundlage dieser Verpfändung Kredit gewährt, war durch die Ungültigkeit der Verpfändung dann zu Schaden gekommen und hatte den Staat wegen der Amtspflichtverletzung des Grundbuchrichters auf Ersatz in Anspruch genommen. Das Reichsgericht sprach in Übereinstimmung mit der Vorinstanz aus, daß der Grundbuchrichter durch die formwidrige Eintragung zwar seine Amtspflicht verletzt habe, daß der Schaden der Sparkasse aber auch auf schuldhaftes Verhalten eines Beamten der Sparkasse zurückzuführen sei, weil der Beamte sich zu Unrecht darauf verlassen habe, daß die Grundbucheintragung der Verpfändung in Ordnung sei, und weil er sich nicht um das Vorliegen der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung gekümmert habe.

Der Schaden sei durch den Beamten der Kasse schuldhafterweise nicht abgewendet, da dieser sich nicht darauf habe verlassen dürfen, daß die Grundbucheintragung der Verpfändung in Ordnung sei. Wenn die mangelnde Kontrolle des Geschädigten an der Entstehung des Schadens bzw. an der Nichtabwendung desselben mitgewirkt habe, so sei der Schaden nach dem Maß der beiderseitigen Verursachung zu verteilen.

Dr. C.

Rücktritt vom Kaufvertrag

bei nachträglicher Verhängung einer Baubeschränkung

Wer ein Grundstück zu Bauzwecken kauft, sollte sich vorher eingehend erkundigen, ob seinen Bauabsichten keine Hindernisse im Wege stehen. In einem vom Oberlandesgericht Celle mit Urteil vom 25. 1. 1962 (7 U 74/61) entschiedenen Falle war ein unvermessenes Grundstück zum Zwecke der alsbaldigen Bebauung verkauft worden. Die Vertragspartner waren von der Annahme ausgegangen, daß das Grundstück in den Bebauungsplan der Gemeinde aufgenommen würde. Dies war jedoch nicht der Fall, und es war nicht einmal abzusehen, wann dies geschehen würde. Es wurde vielmehr von der Gemeinde über das Grundstück auch noch eine der Dauer nach ungewisse Bausperre verhängt.

Mit seiner Klage auf Rückzahlung des bereits bezahlten Kaufpreises hatte der Käufer in diesem Falle Erfolg. Das Oberlandesgericht argumentierte, daß im vorliegenden Falle

Fortsetzung Seite 59



Fragen, fragen, Fragen, fragen...

Legen Sie einen Fußboden
in mein Haus –
aber etwas ganz Besonderes!

Schöne Muster,
freundliche Farben –
meinen Sie das?

Ich will meine Freude
daran haben –
und zwar zeitlebens.

Also auch haltbar,
lichtecht, abriebfest –
genügt das?

Auch meine Frau will...

Also auch leicht zu reinigen,
fußwarm und unempfindlich
gegen Pfennigabsätze –
genügt das?

Ich habe Kinder...

Also auch schalldämmend...

Und meine Finanzen...

Auch das noch!
Was wollen Sie?
Ein Wunder?



Er will 'tapiflex'-

Der Fachmann wird es ihm sagen. Und wenn Sie meinen, er verlangt einen Wunderfußbodenbelag – es ist kein Wunder:

Der dicke Filz unter der strapazierfähigen PVC-Schicht gibt Fußbodenwärme und erstaunliche Schalldämmung. Beides zusammen – PVC und Filz – gibt Formbeständigkeit und Druckelastizität.

'tapiflex' gleicht die Spuren von Stuhlbeinen und Pfennigabsätzen wieder aus. PVC nimmt keinen Schmutz an: ein feuchter Lappen wischt ihn fort.

Und der Preis von 'tapiflex'? Erstaunlich niedrig für einen so ausgezeichneten Fußbodenbelag.

Möchten Sie noch mehr über 'tapiflex' wissen?
Schreiben Sie bitte an PLASTIK-TEXTIL GmbH.,
Abt. DH 9, 6 Frankfurt/Main, Borsigallee 18
Telefon 41 05 75



Auskünfte und Prospekte in: BELGIEN: B.P. 'tapiflex' No. 703, Bruxelles 1er · DÄNEMARK: Akties. S.G.J. Skovvangsvej 207 A, Aarhus · FINNLAND: O. Pöyhönen, Linnankoskenkatu 11 A, Helsinki · HOLLAND: N.V. Soltex, Badhoevelaan 84, Badhoevedorp · LUXEMBURG: Ets. Schlechter, 7, Montée de la Pétrusse, Luxemburg · ÖSTERREICH: Firma Inku, Nussdorferplatz 8, Wien XIX · SCHWEDEN: Odelberg & Olsons Plast AB, Johanneshow 9, Stockholm · SCHWEIZ: Hans Hassler & Co. AG., Aarau.

Fortsetzung von Seite 56

unter dem Gesichtspunkt der nachträglichen Unmöglichkeit (§ 325 Bürgerl. Gesetzbuch) dem Käufer nicht zuzumuten sei, die Aufhebung der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkung abzuwarten. Dr. C.

Zustandekommen eines Miet- oder Pachtvertrages unter Abwesenden

Ein Miet- oder Pachtvertrag, für dessen Wirksamkeit die Schriftform vorgeschrieben ist, kann unter Abwesenden grundsätzlich nur zustande kommen, wenn sowohl der Antrag als auch die Annahmeerklärung jeweils dem Vertragsgegner schriftlich zugegangen sind. Es genügt deshalb nicht, daß der Antragende davon mündlich Kenntnis erhielt.

Dr. C.

Grundstückserwerber und Elektrizitätsversorgungsverträge

Der Erwerber eines Trümmergrundstücks hatte sich geweigert, die Kosten für die Herstellung eines neuen Stromanschlusses zu zahlen, weil der frühere Eigentümer bereits diese Kosten entrichtet hatte. Ein solcher Fall kommt in der Praxis des Grundstücksverkehrs häufig vor.

Der Bundesgerichtshof hatte in einem Urteil vom 10. November 1960 (VIII ZR 167/59) über die Frage zu entscheiden, ob ein Grundstückserwerber ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens in den mit dem Grundstücksveräußerer abgeschlossenen Elektrizitätsvertrag eintritt. Er führt in seiner Entscheidung dazu aus: „Zum Eintritt eines Grundstückserwerbers in einen laufenden oder ruhenden Elektrizitätsversorgungsvertrag des Grundstücksveräußeres bedarf es einer Vereinbarung mit dem Grundstücksveräußerer und der Zustimmung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens zu dieser Vereinbarung. Das Elektrizitätsunternehmen braucht aber diese Zustimmung nicht zu erteilen. Erteilt das Unternehmen seine Zustimmung nicht, so kann sich der Grundstückserwerber bei einem späteren Wiederaufbau gegenüber der Forderung des Unternehmens auf Zahlung der Anschlußkosten nicht im allgemeinen darauf berufen, daß der Anschluß noch erhalten war und ihn der Grundstücksveräußerer schon vorher einmal bezahlt hatte." Es ist also jedem Grundstückserwerber anzuraten, sich wegen der Zahlung der Anschlußkosten bei einem Wiederaufbau schon anläßlich des Abschlusses des Grundstücksveräußerungsvertrages mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen und dessen Zustimmung einzuholen.

Verjährungsfrist

Oft bestehen noch Forderungen von Versorgungsunternehmen aus Hausanschlüssen gegen den Grundstücksveräußerer, die nicht getilgt sind. Ein Grundstückserwerber wird immer geneigt sein, sich gegen solche Forderungen von Versorgungsunternehmen zu wenden, indem er sich auf die Verjährung derselben beruft. Der Bundesgerichtshof betont in seiner Entscheidung vom 10. November 1960, daß für die Verjährung von Ansprüchen der Versorgungsunternehmen keine gesetzlichen Sondervorschriften bestünden, jedenfalls nicht für Ansprüche der Versorgungsunternehmen auf Zahlung von Kosten für Hausanschlüsse. Es fänden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Verjährung Anwendung.

Ob ein Anspruch eines Versorgungsunternehmens aus Kosten für Hausanschlüsse der kurzen Verjährungsfrist von zwei beziehungsweise vier Jahren unterliege, bestimme sich ausschließlich danach, ob ein Energieversorgungsunternehmen, soweit es ein Elektrizitätswerk betreibe, als Kaufmann oder Fabrikant im Sinne der Verjährungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches — § 196 Absatz 1 Nummer 1 — anzusehen sei. Die Frage sei ohne weiteres zu bejahen, wenn ein Elektrizitätswerk als selbständiges Unternehmen im Handelsregister eingetragen sei. In diesem Fall habe das Unternehmen Kaufmannseigenschaft, so daß die kurzen Verjährungsfristen von zwei beziehungsweise vier Jahren in Frage kämen. In anderen Fällen komme es darauf an, ob Versorgungsunternehmen, insbesondere Elektrizitätswerke, als Gewerbebetriebe im Sinn des Handelsgesetzbuches anzusehen seien. Der Bundesgerichtshof führt dazu aus: „Dazu ist zu bemerken, daß elektrischer Strom jedenfalls im Verkehr als Ware betrachtet wird, daß Elektrizitätswerke zwar früher als Urproduzenten angesehen worden sind, weil sie den Strom nicht anschaffen, sondern herstellen, daß das aber jetzt oft anders sein wird, weil die Werke vielfach ihren Strom anderweit beziehen. Ein Elektrizitätsunternehmen kann auch als eine Fabrik angesehen werden, in diesem Fall ist es als Fabrikant im Sinne der Verjährungsvorschriften zu betrachten, so daß die kurzen Verjährungsfristen auf die Verjährung ihrer Forderungen anzuwenden sind." Der Bundesgerichtshof hat diese Frage noch nicht endgültig entschieden. Aus seinen Ausführungen geht jedoch hervor, daß Versorgungsunternehmen durchaus als Gewerbebetriebe im Sinne des Handelsrechts betrachtet werden können und daher die kurzen Verjährungsfristen von zwei beziehungsweise vier Jahren für ihre Forderungen aus Hausanschlüssen in Betracht kommen können. RA. Z.

Der Umfang der Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn

bei noch im Gange befindlichen Bauarbeiten

Obwohl die Bauarbeiten noch im Gange waren und der Zugang zum Haus erschwert war, waren Mieter eines Neubaues mit Einverständnis des Bauherrn bereits eingezogen. Das vom Bauunternehmer angebrachte Schild mit der Aufschrift: „Betreten der Baustelle verboten" wurde nicht beachtet, und ein Besucher eines der Mieter des Hauses verletzte sich auf dem unbeleuchteten Hof. Die Schadenersatzpflicht des Bauherrn wurde vom Oberlandesgericht Nürnberg im rechtskräftigen Urteil vom 19. 4. 1962 (3 U 51/61) voll anerkannt. Aus den Entscheidungsgründen:

Das Schild des Bauunternehmers „Betreten verboten" hatte mit dem Einzug der Mieter seine rechtliche Bedeutung verloren, da mit deren Einzug der Eigentümer des Hauses den Verkehr für Menschen auf seinem Grundstück eröffnet hatte. Der Hauseigentümer hatte daher von diesem Zeitpunkt an die notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung der Gefahren zu treffen. Denn er hatte die Gefahrenlage geschaffen, den Verkehr zugelassen und andauern lassen und war in der Lage, der Gefahr abzuhelfen. Insbesondere mußte er für einen vorläufigen ungefährlichen Zugang und für Beleuchtung von Eintritt der Dunkelheit an bis zum Aufhören des regelmäßigen Verkehrs sorgen. Auch mußte er zur Verhütung von Unfällen kontrollieren und eigene Anordnungen treffen, um sicherzustellen, daß die Beleuchtungspflicht erfüllt wurde. Dr. C.

Errichtung von Bauten auf einem fremden Grundstück

Der Bereicherungsanspruch gegen den Grundstückseigentümer

Wer auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichtet, das mit dem Grund und Boden fest verbunden wird, wird nicht Eigentümer dieses Gebäudes. Das Gebäude gelangt vielmehr, weil es wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wurde (§ 94 BGB), nach § 946 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers.

Zum Ausgleich für diesen Rechtsverlust des Bauherrn gewährt § 951 BGB ihm einen Bereicherungsanspruch gegen den Grundstückseigentümer, weil letzterer anderenfalls ungerechtfertigt bereichert wäre. Die Höhe dieses Bereicherungsanspruchs soll sich nach dem Betrag richten, um den das Grundstück wertvoller geworden ist, wobei Maßstab für die Wertbemessung der „gemeine Wert" ist.

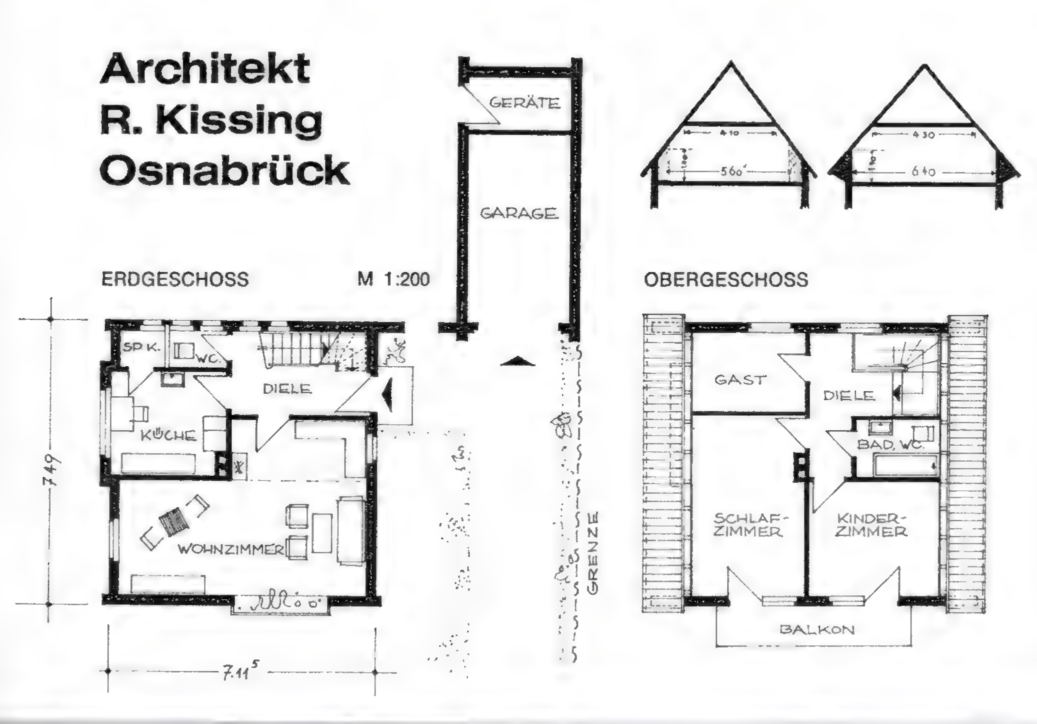
„Wie hoch der gemeine Wert ist, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten. Es kommt darauf an, welchen Wert die betreffende Leistung nach ihrer tatsächlichen Beschaffenheit für jedermann hat. Persönliche Umstände sind für diese aus rein gegenständlichen Tatsachen zu beurteilende Frage ohne Belang. Bei bebauten Grundstücken richtet sich der gemeine Wert in aller Regel nach der Ertragsfähigkeit. Auszugehen ist daher von dem aus den Grundstücksaufbauten objektiv zu erzielenden Ertrag" (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19. 9. 1962 — V ZR 138/61 U). Dr. C.

Straßenaufschüttungskosten, um ein Grundstück baureif zu machen

Wendet ein Steuerpflichtiger Straßenaufschüttungskosten auf, um ein Grundstück vor dem endgültigen Straßenausbau baureif zu machen, so gehen die Kosten im Wert des Grund und Bodens auf, bei dem Absetzungen für Abnutzung nicht in Betracht kommen (Urteil des Bundesfinanzhofs IV 318/58). Dr. C.

Ein Neunormhaus

Architekt R. Kissing Osnabrück

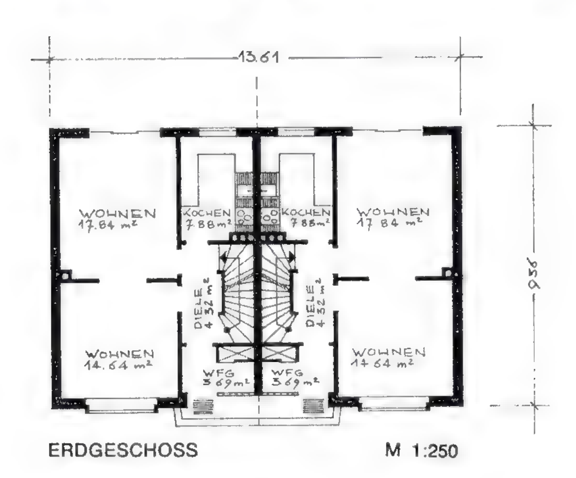


Da und dort fallen im Bundesgebiet Häuser durch ihr ausladendes Dach auf. Dieser Dachüberstand hat den Zweck, im Obergeschoß mehr Wohnfläche zu gewinnen, indem die sogenannte Drempelwand in Höhe von 1,40 m auf die untere Hauswand hinausgeschoben wird (Skizze). Ohne nennenswerten Mehraufwand beginnen die schiefen Wände nun erst in 1,40 m Höhe. Auf diese Konstruktion des Neunormhauses hat Architekt Reinhold Kissing in Osnabrück ein Patent erworben. Danach werden von der Neunormhauszentrale in Köln, Riehlerstr. 31a, Häuser bis zur Größe von 1000 cbm zum Bau vergeben. Die Firma rechnet gegenüber einem gleichgroßen Normalhaus eine erhebliche Ersparnis an Baukosten aus.

Das gezeigte Kleinhaus Typ Steevens ist teilunterkellert und hat 345 cbm umbauten Raum, 66 cbm umbauten Raum für die Garage und 75 qm Wohnfläche.

Zwei Eigenheime unter einem Dach

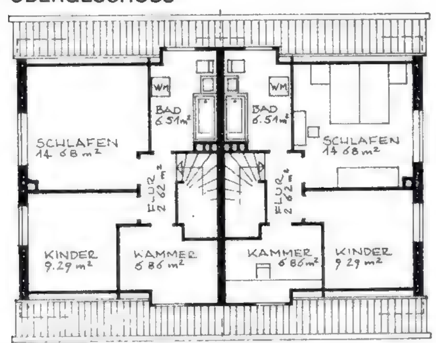
Architekten Wiedfeldt, Gehler, Baasch, Kiel-Ellerbek



ERDGESCHOSS M 1:250

Umbauter Raum je Haus 474 cbm
Wohnfläche 89 qm

OBERGESCHOSS



Auf der Ostseite der Kieler Förde, direkt am Schwanenseepark, befindet sich die Stille Gasse. Den Namen trägt die Stille Gasse, deren Zugang von zwei großen Haselnußbäumen flankiert ist, zu Recht. Der Besucher hat eher den Eindruck, einen Gutshof zu betreten als eine öffentliche Straße mitten in der Stadt, welche nur aus einem Zuweg und einem quadratischen Wendeplatz besteht. Die anliegenden Grundstücke sind mit drei schmucken Doppelhäusern bebaut, die nicht nur von außen ein gutes Bild abgeben, sondern auch im Innern praktisch eingeteilt und ausgestattet sind.

Das mit hellem Kratzputz versehene und mit dunkelbraunen S-Pfannen gedeckte halbe Doppelhaus ist ganz unterkellert. Die Heizungsanlage ist gleichzeitig mit der Warmwasserversorgung kombiniert und wird mit Ölfeuerung betrieben.

Die Küche ist mit E-Herd, Kühlschrank, Nirosta-Spüle, Einbauschränken und -möbeln ausgestattet. Im Bad befinden sich Dusche, Wannenbad, WC, Waschbecken und Waschmaschine. Im Keller ist ein zweites WC eingebaut.

Im Erdgeschoß liegen die Küche und zwei durchgehende Wohnzimmer, welche mit einer Harmonikatür unterteilt werden können.

Das Dachgeschoß beherbergt außer dem Bad und dem Schlafzimmer noch zwei Kinderzimmer. Zur großen Freude der Bewohner sind gleich mehrere Wandschränke mit eingebaut.

Küche und Bad sind ganz gekachelt und die Fußböden mit Steinzeugplatten und Mosaik belegt. Sämtliche Wohnräume haben einen Fußbodenbelag aus Pegulan in Platten erhalten. Die Fußböden im Treppenflur sind mit Solnhofener Platten im „Wilden Verband" verlegt, während die Geschoßtreppe aus Jura und schwarzweißem Kunststein ausgeführt ist.

Von dem nach der Gartenseite gelegenen Wohnzimmer gelangt man auf eine geräumige Terrasse, welche mit einer Markise überdacht werden kann. Die Terrasse sowie die Zuwege sind mit bunten Betonplatten ausgelegt. In Verlängerung der westlichen Terrassenwand ist eine Pergola geschaffen, die den Übergang vom Wohnhaus zur Garage herstellt.

Der Hauseingang mit zwei Türen aus buntem Antiglas sowie das Blumenfenster passen sich ihrer Umgebung an.

HAUS AM BODENSEE

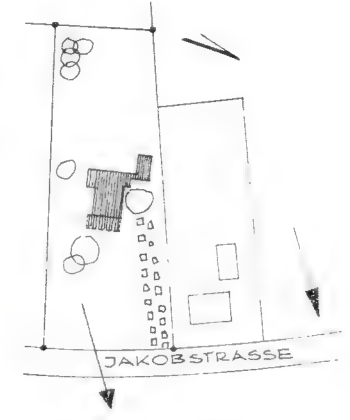






Fotos: Kabus, Konstanz

Umbauter Raum 970 cbm
Wohnfläche einschließlich der Freisitze: Erdgeschoß 100 qm, Dachgeschoß 80 qm



SICHT ÜBER DEN BODENSEE GEGEN MEERSBURG

Architekt Bruno König, Waiblingen/Rems

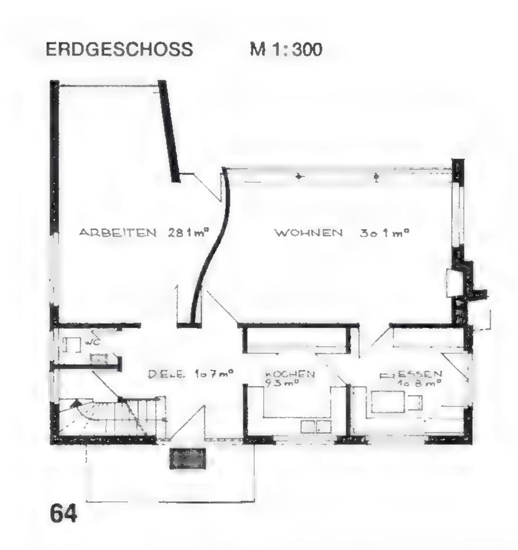


Mit freier Sicht über den Bodensee und auf die Schweiz liegt am Konstanzer Ufer dieses Einfamilienhaus, eingeordnet in ein Gelände mit altem Baumbestand. Der Wohnraum und das darüberliegende Schlafzimmer öffnen sich nach Osten auf Terrasse und Balkon.
Eine zweite Terrasse liegt an der Südseite. Auch das Arbeitszimmer des Erdgeschosses ist nach Süden orientiert. Im Obergeschoß sind ein kleines und ein größeres Kinderzimmer untergebracht, das letztere ist auch ein begehrtes Gastzimmer. Das Haus ruht duftig in der lieblichen Landschaft am Schwäbischen Meer.

Familiendampfer mit fünf Schotten

Architekt Hans Hübner
Falkenstein/Taunus

ERDGESCHOSS M 1:300



OBERGESCHOSS Umbauter Raum ca. 800 cbm
Wohnfläche 160 qm



Zu den Fotos:

Oben: Dem Tal zu öffnet sich das Haus F. großzügig. Hier ist die Front der großen dreiteiligen Fenster des Wohnraumes, der Fenster der vier Schlafräume zum Balkon des oberen Stocks und der rechteckige Anbau, der den Arbeitsraum des Hausherrn umschließt.

Rechts: Im Wohnraum, zu Seiten der schönen Feuerstelle mit ihrem eleganten Rauchzug, steht der Lieblingssessel der Hausfrau mit dem pastellfarbenen Brokatbezug.

Text und Fotos: Neuendorff / Dr. Keller

Lesen Sie weiter auf Seite 66

Unterhalb der malerischen Ruine Falkenstein – in der Nähe der Industriestadt Frankfurt-Höchst – schuf sich eine landeingesessene Familie ihr Heim, das von den Erfahrungen der Schiffbauer bestens profitiert zu haben scheint. Der Architekt hat den Wunsch der Bauherren glücklich erfüllt, auf relativ kleinem Grundriß ein ebenerdiges, großzügiges Wohngeschoß zu erstellen und eine Etage daraufzusetzen, die den fünf Bewohnern je ein eigenes Schlaf-, zum Teil das eigene kombinierte Schlaf- und Wohnzimmer sicherte.
Unten empfängt den Eintretenden eine lustige, gelb getünchte Tür in einem breiten Rahmen von Glasbausteinen, die der Diele Licht und Effekt geben. Der große Wohnraum mit seinem riesigen dreiteiligen Blumenfenster blickt auf das schöne Tal. Dieser Schwung gab dem Nebenraum den gewünschten eigenen Ausgang zum Garten und kommt dabei der Gesamtwirkung beider Zimmer durchaus zugute. Neben dem originellen hellfarbenen Kamin trennt ein luftiges Gitter den hübschen kleinen Eßraum ab, der Zugang zu der modernen Küche hat. Im oberen Stock des Hauses sieht es wie im Kabinengang eines Luxusdampfers aus. Hier münden die Türen beider Bäder und der fünf „Schotten", die jeder „dichtmachen" kann, wenn er sich zurückziehen will – alle Mitglieder dieser modernen Familie: Papa, Mama und die drei Söhne. Vier dieser Zimmer führen auf den breiten gemeinsamen Balkon, von hier genießt man am unmittelbarsten die herrliche Aussicht in die Ebene, von hier kann man – selbst im strahlenden Sonnenschein – den Dunst der chemischen Fabriken von Höchst dort unten liegen sehen und bei günstigen Winden sogar die Hochhäuser des modernen Frankfurt.
Mama F. hat eine besondere Terrasse vor ihrem Gemach, Papa F. besitzt einen schönen Arbeitsraum unter diesem Vorbau, der seinen eigenen Ausgang zum Garten hat – dank der gebogenen Wand, die auch hier einen besonderen Akzent gibt. Ein Logis für eine ständig mit der Familie lebende Hausgehilfin ist absichtlich in diesem Haus nicht vorgesehen. Die Jungen haben abwechselnd „Küchendienst", denn im Hause F. hat „die Zukunft bereits begonnen", der Lebensstil ist hier schon realisiert, den die Schüler von heute als spätere Hausväter einmal exerzieren müssen. Moderne automatische Geräte erleichtern das Wirtschaften. Und wenn auch mehrere Familienmitglieder sich gleichzeitig in ihre private Sphäre zurückziehen, wenn „die Schotten dichtgemacht" werden, so bleibt der Luxusdampfer doch auf seinem Kurs – die Familie ist trotzdem flott und erlebt keine Havarie.





Familiendampfer mit fünf Schotten

Zu den Fotos:

Oben: Vor der modernen hölzernen Eckbank mit den schwarzen Polstern steht der Eßtisch, die Küche ist direkt daneben. Das Gitter grenzt den Wohnraum vom Eßraum ab.

Rechts: Glasbausteine, die die Eingangstür des Hauses rahmenartig umgeben, geben der Diele freundliches Licht.

Unten: Hellfarbig im eleganten Landhausstil ist das Mobilar gehalten. Das originelle Büfett folgt mit seiner leichten S-Form dem Schwung der Wand.





Wenn der Grundstückseigentümer sein Grundstück verkauft

Vielfach kommt es bei Verhandlungen über den Verkauf eines Grundstücks zu einer mündlichen Einigung zwischen den Parteien, ohne daß im Anschluß daran der Kaufvertrag sofort gerichtlich oder notariell beurkundet wird. Darf der Grundstückseigentümer, wenn er später ein günstigeres Kaufangebot erhält, die Erfüllung des nur mündlich abgeschlossenen Kaufvertrages verweigern? Und hat der erste Käufer in diesem Falle einen Anspruch auf Schadensersatz?

Mit diesen Fragen befaßt sich das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 18. 11. 1955 (3 S 311/55) und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Nach dem Willen des Gesetzgebers werden bei Grundstücksverkäufen die Parteien erst durch den Abschluß des gerichtlich oder notariell beurkundeten Vertrages gebunden. Dieser Wille würde aber durchkreuzt werden, wenn man die Grundsätze der Haftung eines Verschuldens bei Vertragsschluß auch auf Fälle der vorliegenden Art anwenden wollte. Das würde auf eine Außerkraftsetzung des § 313 BGB hinauslaufen. Denn ein Grundstücksverkäufer, der befürchten müßte, schadenersatzpflichtig zu werden, wenn er vor Abschluß des formgerechten Vertrages ein anderes, für ihn günstigeres Angebot nicht ausschlägt, wäre dann praktisch an alle Zusagen gebunden, die er vor Abschluß eines der Form des § 313 BGB entsprechenden Vertrages gemacht hat. Dies kann nach Ansicht des Gerichts nur dann der Fall sein, wenn der Verkäufer den Formmangel schuldhaft herbeigeführt hat. Dr. C.

Bewertung eines Hausgrundstücks

Eine exakte Ermittlung des Verkehrswerts von individuell bebauten Grundstücken ist erfahrungsgemäß in aller Regel überhaupt nicht möglich. Exakt errechenbar ist allenfalls ein Teil von für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren (Bodenpreis, Mietertrag). Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum großen Teil mit abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt, sondern wandelbar und nur auf Grund von keineswegs allgemein anerkannten Erfahrungswerten im Weg der Schätzung zu ermitteln sind (so beim Sachwert der cbm-Preis des umbauten Raums, die Höhe der Altersabschreibung, der Zerstörungsgrad bei Teilzerstörung; beim Ertragswert die Höhe der Abschreibungen für Instandhaltung, Mietwagnis und Verwaltung sowie die Höhe des Kapitalisierungsfaktors). Der Verkehrswert (wahrer, gemeiner, innerer Wert) vollends läßt sich dort überhaupt nicht errechnen, sondern nur schätzen in freier Anlehnung an den einen oder anderen der beiden genannten Werte (Sachwert, Ertragswert) oder an beide.

Eine bestimmte Bewertungsmethode ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Sogar die neuerliche, im Bauplanungsrecht maßgebende Verordnung über Grundsätze für die Regelung des Verkehrswerts von Grundstücken vom 7. August 1961 hat davon abgesehen, eine bestimmte Bewertungsmethode vorzuschreiben, die Auswahl vielmehr dem Einzelfall überlassen; unter den mehreren Möglichkeiten kommt auch die Bewertung nach dem Mittel zwischen Sachwert und Ertragswert in Betracht (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23. 11. 1962 — V ZR 148/60). Dr. C.

Fortschreibung des Einheitswertes

Der Einheitswert eines Grundstückes kann nur auf den Beginn des Kalenderjahres fortgeschrieben werden, das der Änderung der Verhältnisse folgt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 11. 5. 1962 — III 310/60).

Wesentliche Einwirkung auf das Nachbargrundstück

Eine wesentliche Einwirkung auf das Nachbargrundstück ist nach § 906 Abs. 2 BGB nicht rechtswidrig, wenn sie durch eine ortsübliche Benutzung des eigenen Grundstückes herbeigeführt wird. Zur Frage der Ortsüblichkeit hat der Bundesgerichtshof folgendermaßen Stellung genommen:

Für die Frage, ob eine bestimmte Grundstücksbenutzung ortsüblich ist, ist in erster Linie zu prüfen, ob diese Art der Ausnutzung eines Grundstückes nach den örtlichen Verhältnissen bei Grundstücken dieser Lage eine gewöhnliche ist. Dabei ist lediglich die tatsächliche allgemeine Übung und die allgemeine Anschauung der Bevölkerung in dem maßgeblichen Vergleichsgebiet entscheidend. Allenfalls in Zweifelsfällen können baupolizeiliche und städtebauliche Vorschriften Anhaltspunkte darstellen und zur Feststellung einer solchen allgemeinen Übung herangezogen werden.

Grunddienstbarkeiten, die die Eigentümer der Grundstücke verpflichten, mit Immissionen (Einwirkungen auf das Nachbargrundstück) verbundene Gewerbeanlagen nicht einzurichten, sind ein wesentliches Indiz für die tatsächliche Übung und allgemeine Anschauung der ansässigen Bevölkerung. Sie müssen daher für die Frage, ob eine bestimmte Grundstücksbenutzung ortsüblich ist, berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. 9. 1962 — V ZR 233/60). Dr. C.





BUDERUS
17 31
JUNO

Der Weg zur Baugenehmigung

Viele Menschen träumen von einem schönen, eigenen Haus, in dem sie ungestört ihr Familienleben führen können, frei und unabhängig von jedermanns Neugierde und Meinung. Aber ehe das friedliche Leben beginnen kann, müssen viele Wege begangen, viele Schwierigkeiten überwunden werden. Eine der steinigsten Strecken ist das Baugenehmigungsverfahren. Neben den bundes- und landesrechtlichen Baugesetzen gibt es noch örtliche Bestimmungen, denen das Bauvorhaben unterworfen ist. Jede Gemeinde hat eine eigene Planungshoheit und das Recht, bestimmte Richtlinien beim Entwurf eines Gebäudes geltend zu machen. Beim Einreichen eines Baugesuches werden im allgemeinen verlangt:

Drei Exemplare der Bau- und Lagepläne in Form einer Gesuchsmappe.

Ein loser Lageplan für das Stadtvermessungsamt.

Zählkarten für statistische Zwecke.

Bauantragsformulare in zweifacher Ausfertigung.

Eine Bauleiterklärung, aus der hervorgeht, wer mit der örtlichen Bauleitung beauftragt wird.

Baubeschreibungen.

Eine Straßenabwinklungszeichnung, in die die Nachbarhäuser eingezeichnet sind.

Ein von einem Geometer bestätigter Gebäudeschnitt des Architekten mit der Eintragung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe.

Ein Entwässerungsgesuch in dreifacher Fertigung. Im Entwässerungsgesuch muß ein amtlicher Geometerlageplan enthalten sein, der Aufschluß über die Lage des städtischen Kanals samt den zugehörigen Höhenquoten gibt.

Die statische Berechnung des Hauses in zweifacher Fertigung (von einem Diplomingenieur oder Statiker aufgestellt). Die Berechnungen müssen von einem zugelassenen Ingenieur oder dem Prüfamt kontrolliert sein.

Das Baugesuch wird auf dem Baurechtsamt des betreffenden Ortes eingereicht, das den Antrag weitergibt.

Das Planungsamt bestimmt über die Genehmigung der Dachform, über die Anzahl der Stockwerke, Eingrenzungsbauwerke wie Hofmauern und das Aussehen des Gebäudes.

Das Tiefbauamt bestimmt über die Bodenhöhe, die Lage der Garage im Grundstück und den Abstand der Garage von der Grundstücksgrenze. Es nimmt Stellung zu den Höhenverhältnissen der Untergeschoßräume zu dem städtischen Kanal und die Einrichtung beziehungsweise Neuanlage der Kanalisation. Ferner hat das Tiefbauamt dafür zu sorgen, daß eventuelle Platzabstriche an öffentlichen Straßen über die Zeit des Hausbaues geregelt werden. Den städtischen Versorgungsbetrieben obliegt es, zu prüfen, ob Anschlußmöglichkeiten für Wasser, Gas und Strom vorhanden sind und wie die Zähler angeordnet werden müssen. Das städtische Liegenschaftsamt prüft schließlich, ob vom Baugrundstück der nötige Straßenplatz abgezogen wurde.

Nachdem diese vier Ämter ihre Aufgaben erfüllt haben, gehen die Stellungnahmen im Umlaufverfahren an das Baurechtsamt zurück. Die Baupläne werden dann, zur Einsicht der Nachbarn zum Beispiel, öffentlich ausgelegt. Hat ein Nachbar etwas an den Plänen auszusetzen, so lädt das Baurechtsamt zu einer Verständigungsverhandlung ein. Dann trifft das Baurechtsamt seine Entscheidung. Mit der Baugenehmigung werden meist noch einige Auflagen erteilt, die zur Sicherung bestimmter Hauseinrichtungen noch nicht genügend beachtet waren. Dann erst ist der Grundstein fällig.

Hein Schlend (lid)

Abbruchsverfügung der Baubehörde

Wenn vom Bauplan abgewichen wurde: Kein Grund für Baubehörde zum Erlaß einer Abbruchsverfügung

Eine für alle Bauherren und Bauunternehmer recht bedeutsame Entscheidung hat das Oberverwaltungsgericht Hamburg (Bf II 673/52) gefällt. Es handelte sich um die Frage, ob ein von der Baubehörde ergangener Bescheid, in welchem der Abbruch eines Hauses mit der Begründung verlangt wurde, daß von dem in der Baugenehmigung genehmigten Plan abgewichen sei, wirksam war oder nicht. Dem Antrag des Bauherrn, die Abbruchsverfügung für unwirksam zu erklären, hat das Gericht voll entsprochen und dazu ausgeführt:

Eine Abbruchsverfügung kann nicht damit begründet werden, es fehle dem Bauwerk an irgendeiner Genehmigung. Wenn ohne Baugenehmigung ein Bau errichtet worden ist, so ist das für sich noch kein Grund, seine Beseitigung zu verlangen. Dies ist feste Praxis der Verwaltungsgerichte. An dieser Praxis müsse festgehalten werden. Denn entweder widerstreite der nicht genehmigte Bau dem materiellen Baurecht oder er entspreche ihm.

Im ersteren Falle werde seine Beseitigung meist angeordnet werden dürfen, aber nur wegen seines materiellen (körperlichen) Mangels, nicht etwa deshalb, weil er ohne Genehmigung errichtet worden sei. Im zweiten Fall, wenn also der Bau mit dem materiellen Baurecht vereinbar sei, insbesondere den erforderlichen Sicherheitsrücksichten entspreche, wäre es ein unnützer Formalismus, wollte man den Bau und damit einen Wert, der volks- und wohnwirtschaftlich sehr bedeutend sein könne, nur deshalb zerstören, weil der Amtsweg nicht eingehalten worden sei.

Dr. C.

Zur Ermessensfreiheit der Baupolizei

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. 8. 1960 (I C 42/59) hindert der Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit den Gesetzgeber nicht, der Verwaltung und damit auch der Baupolizei Ermessensfreiheit zu geben. Die Ermessensfreiheit der Verwaltungsbehörden ist vielmehr ein legitimer Bestandteil der Rechtsordnung und der verfassungsmäßigen Ordnung. Es besteht allerdings die Schranke, daß der Wesensgehalt der Grundrechte – hier des Eigentums – unangetastet bleiben muß.

Die Ermessensfreiheit trägt aber gewisse Schranken in sich. Sie geben keine Freiheit der Willkür, sondern decken nur das sogenannte pflichtgemäße Ermessen. Die Behörde muß sich von dem Sinn des Gesetzes leiten lassen, das ihr ein Ermessen einräumt. Anderenfalls wird ihre Entschließung ebenso rechtswidrig (Ermessensmißbrauch) wie bei Verkennung der Grenzen des eingeräumten Ermessensspielraums (Ermessensüberschreitung oder Nichtgebrauch des Ermessens).

Dr. C.

Wann ist ein Grundstück baureif?

Die Steuermeßzahl für ein Grundstück wird erhöht, wenn es baureif ist. Voraussetzung der Baureife ist u. a., daß das Grundstück in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen ist. Für die Baureife eines Grundstücks genügt die Abwasserbeseitigung durch Sickergruben, wenn sie in der betreffenden Gegend üblich ist. Ein Kanalanschluß braucht in diesem Fall für die Annahme der Baureife nicht vorhanden zu sein. Ein Grundstück, das hiernach als baureif anzusehen ist, verliert diese Eigenschaft nicht schon dadurch, daß für die betreffende Gegend oder Straße eine Kanalisation (mit entsprechendem Anschlußzwang) geplant ist. Das Gebiet, aus dem die „Ortsüblichkeit" abzuleiten ist, kann je nach Sachlage ein ganzer Ortsteil oder aber auch nur eine einzelne Straße oder ein Teil eines Straßenzuges sein.

Unbeachtlich ist das subjektive Verhalten der einzelnen Grundstückseigentümer, wenn sie im Hinblick auf die geplante und daher in Aussicht stehende Kanalisierung mit der Bebauung ihrer Grundstücke noch warten wollen. Aus diesen Gründen wird die Planung einer Kanalisation – wenn bis zu ihrer Fertigstellung die Möglichkeit der Abwasserbeseitigung durch Sickergruben besteht – im allgemeinen der Annahme der Baureife nicht entgegenstehen (Erlaß des bayerischen Finanzministers vom 23. 7. 1962 – L 1136 – 5/44 – 18058).

Dr. C.

Der „Bauwich" ist unantastbar

Wer schon gebaut hat, hat dabei sicher den „Bauwich" kennengelernt. Wer erst vor der Erfüllung seines Lebenstraumes steht, wird die Achsel zucken, wenn er dieses seltsame und so gar nicht geläufige Wort hört. Nicht umsonst kommt darin die Silbe „wich" vor, denn der Begriff spielt eine wichtige Rolle bei der Bauplanung (wenn das -wich auch von Abweichung herkommt).

Es lohnt sich, sich mit dem Bauwich zu beschäftigen, denn mit ihm steht und fällt jede Grundrißplanung des künftigen Hauses. Mit Bauwich bezeichnet man die von den Behörden der Städte oder der Kreise vorgeschriebenen Abstände, die ein Neubau mit Rücksicht auf die Nachbarn von der Grundzücksgrenze haben muß. Nur in geschlossener Bauweise, in den direkt aneinandergebauten Häuserzeilen unserer Innenstädte, hat der Bauwich nichts verloren. In der sogenannten offenen Bauweise jedoch hat rings um das Haus ein Streifen Boden freizubleiben, damit den lieben Nachbarn nicht Licht und Luft weggenommen wird. Wie breit dieser Streifen sein muß, wieviel Grundstück man gewissermaßen umsonst gekauft hat, weil man es dann doch nicht bebauen kann, ist nicht nur örtlich verschieden, sondern auch nochmals der jeweiligen Generalbauweise angepaßt.

Bei jeder Genehmigung eines Bauplans durch das zuständige Bauamt wird der Bauwich rings um die geplanten Grundmauern kontrolliert; notfalls werden dem Architekten und Bauherrn gehörige Abstriche an der vorgesehenen Grundfläche des Hauses gemacht. Daher tut man gut daran, sich noch vor Einreichung des Bauplans nach den geltenden Bauwichvorschriften zu erkundigen, wenn auch die meisten Architekten hierüber schon Bescheid wissen.

Der Bauwich ist unantastbar. Das beweist unter anderem die jüngste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in dieser Frage. Die richterliche Feststellung war notwendig geworden, weil ein anderes Gesetz, die sogenannte Reichsgaragenordnung, mit dem Bauwich zu kollidieren drohte. Hatte man bisher beim Bau von Kleingaragen zur Straßenentlastung im öffentlichen Interesse eine ausnahmsweise Bebauung bis zur Grundstücksgrenze zugelassen, dürfen die Bauämter jetzt nur noch eine Garage zwischen Haus und Grenze erlauben, wenn das Grundstück keine andere Möglichkeit bietet, eine Unterkunft für den fahrbaren Untersatz zu errichten. Ohne Rücksicht auf den anzulegenden Weg durch den Garten muß also heute eine Garage notfalls hinter dem Haus errichtet werden, wenn sich damit eine Verletzung der nachbarlichen Rechte diesseits unserer Grundstücksgrenze vermeiden läßt.

Einfriedungsmauern fallen nur zum Teil unter diese Vorschrift. Sie dürfen errichtet werden, wenn sie nicht in die Grundrechte des Nachbarn auf Licht und Luft eingreifen. Eine Hundehütte wird vom Bauwich nicht betroffen, jedoch jedes andere Gebäude, auch ein Geräteschuppen oder ein Pavillon. Eine Abänderung dieser Vorschrift ist nicht zu erwarten, denn schließlich wollen wir sie auch selbst gar nicht. Was uns heute als Bevorzugung unseres Nachbarn dünkt, kann morgen, wenn unser Haus schon steht und daneben wieder eines gebaut werden soll, eine Maßnahme in unserem eigenen Interesse sein.

Ferdinand Klahr (lid)

Gebühren des Architekten

Die Gebühr des Architekten richtet sich nach der Höhe der Kostenvoranschlagssumme und nach der Bauklasse.

Kostenvoranschlagssumme in 1000 DM bis einschließlich	Bauklassen III Wohnbauten mit mittlerem Ausbau	IV Wohnbauten mit besserem Ausbau	V Wohnbauten mit reichem Ausbau
50	6,8	7,7	9,0
60	6,7	7,5	8,6
70	6,5	7,3	8,4
80	6,4	7,1	8,1
90	6,3	7,0	7,9
100	5,9	6,6	7,4
200	5,5	6,2	6,9

Die Gebühr für die Bauführung (örtliche Bauaufsicht) beträgt zusätzlich 25% der Gesamtgebühr (s. o.), jedoch nicht weniger als 1,5% der Kostenvoranschlagssumme.

Wohnhaus mit Büro-räumen



1



2

Zu den Bildern:

1 Durch eine breite Glastür ist die Wohndiele mit der sonnengeschützten Terrasse direkt verbunden.

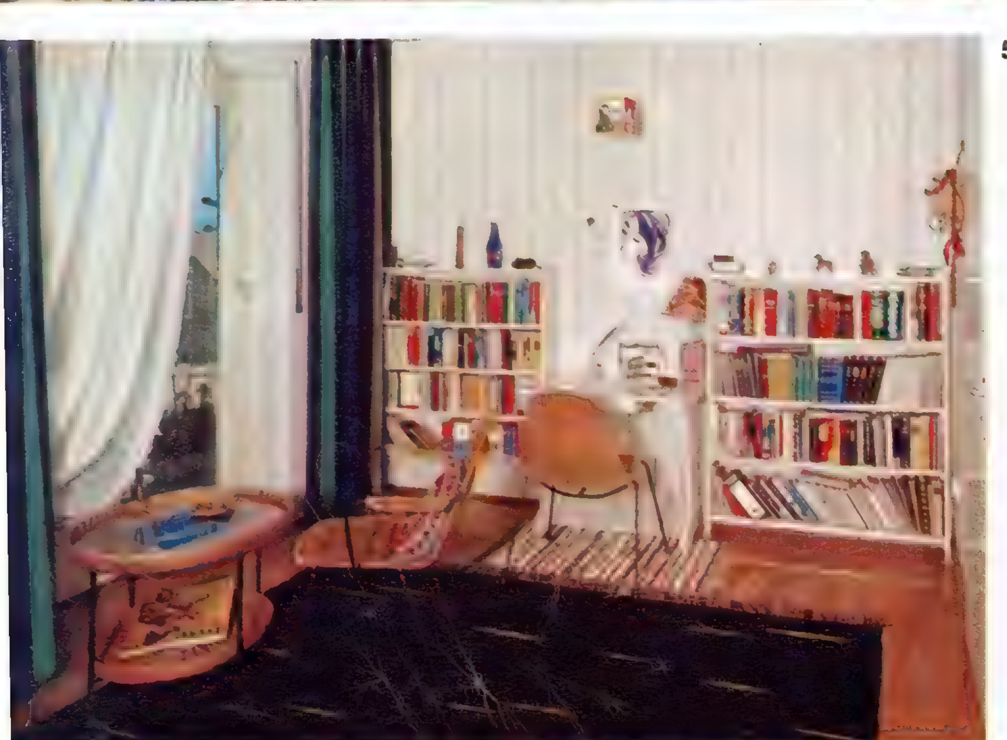
2 Eine Pergola führt vom Eingang ins Haus. Oben liegt die Terrasse, unten das Büro.

3 Überall entdeckt man liebenswürdige Einzelheiten wie diese Blumenanordnung.

4 u. 5 Die Innenräume verraten den Geist des Hauses, der das Neue mit dekorativen Formen der Vergangenheit zu vereinigen weiß.



4



5

Fotos:
Mayer, Rottweil/N. (6), Molitor (1), Hübner (1)

Die Beschreibung des Hauses lesen Sie auf Seite 72



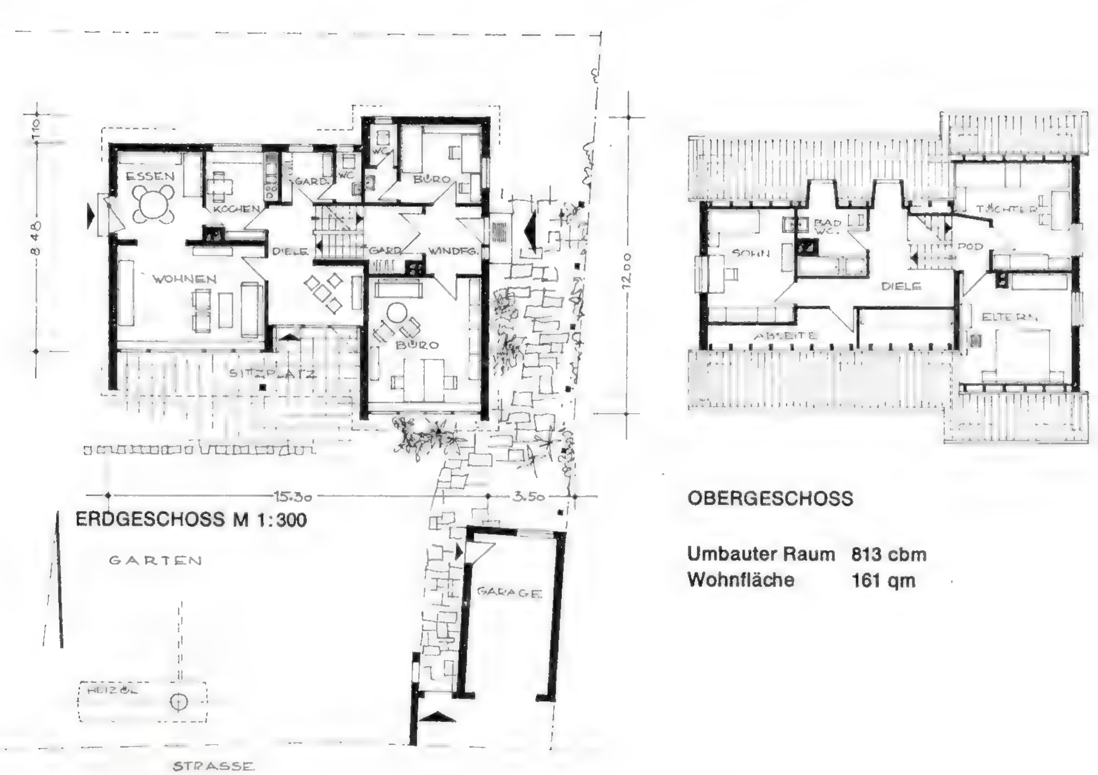
3

Eins mit der Landschaft

Architekt Dipl.-Ing. Wolf Molitor, Kempten/Allgäu

6

Eins mit der Landschaft Fortsetzung



ERDGESCHOSS M 1:300

OBERGESCHOSS

Umbauter Raum 813 cbm
Wohnfläche 161 qm

An einen leicht geneigten Hang im Alpenvorgelände geschmiegt, ordnet sich der Baukörper in die landschaftsübliche Bauweise ein. Die Gartengestaltung konzentriert sich auf die Umgebung der Wohnterrasse und des Eingangs. Durch den Kontrast zu dieser Bepflanzung wird die beruhigende Wirkung des Naturrasens noch mehr hervorgehoben. Beiderseits des Eingangs liegen Büroräume, die auch zu einer Einliegerwohnung ausgebaut werden könnten. Besondere Sorgfalt ist auf die Wohndiele in ihrer Verbindung mit der Terrasse verwendet worden. Das geräumige Haus ist ein behaglicher Sitz, bei dem die Baukunst Natur und Wohnideal des Bauherrn aufs beste vereinigt hat.



7

Zu den Bildern:

6 Dem glücklich in die Landschaft eingefügten Haus sieht man nicht an, wie geräumig es in Wirklichkeit ist.

7 Ein Blick in die Garderobe von der Wohndiele aus.

8 Auch in der Küche prägt sich der Stil des Hauses aus.

8



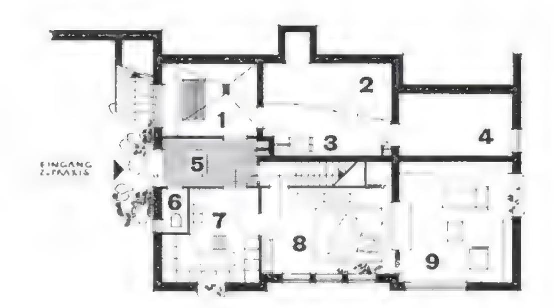
Arzthaus in der Kleinstadt

Architekt Josef Deschermeyer, Nürnberg
Gartengestaltung H. Thiele, Walkersdorf

In Langenzenn, Kreis Fürth/Bayern, einer Stadt von 5000 Einwohnern, mit einer 1000jährigen Vergangenheit, die noch Baudenkmäler aus dem Mittelalter und der Barockzeit aufweist, ist am Hang, oberhalb des dächerreichen Stadtkerns, ein Arzthaus entstanden, das ganz und gar auf seine Umgebung Rücksicht nimmt. In seiner Schlichtheit hat es viel Verwandtes mit den Schöpfungen alter Baukunst. Der Wiesenhang und seine Obstbäume fassen das Haus idyllisch ein.

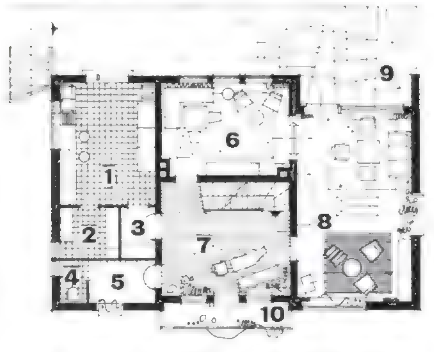
Im Kellergeschoß liegen außer den üblichen Nebenräumen drei Zimmer für die ärztliche Praxis. Von dort geht, ohne die Praxisräume zu berühren, eine bequeme Treppe zum Wohnstock und weiter zum Schlafgeschoß, wo sie jeweils in einer großen Wohndiele mündet. Eine andere Treppe führt außen am Haus zu der Terrasse im Erdgeschoß. Bei äußerst konsequenter Durchbildung des Grundrisses ist behagliche Ellbogenfreiheit das Grundmotiv der Planung gewesen. Es lohnt sich, den Grundriß anzusehen, der Weite und Geborgenheit so glücklich vereinigt.

KELLERGESCHOSS M 1:300



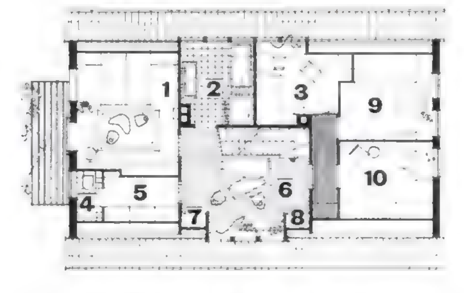
1 Waschküche, 2 Kohlenkeller, 3 Heizung, 4 Wirtschaftskeller, 5 Diele, 6 WC, 7 Warteraum, 8 Sprechzimmer, 9 Behandlung.

ERDGESCHOSS 187 qm Wohnfläche



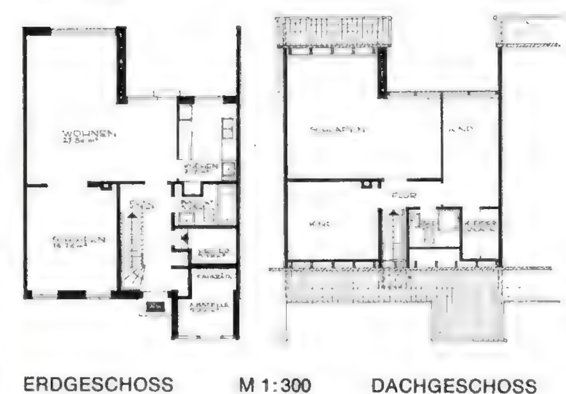
1 Küche, 2 Speise-, 3 Abstellraum, 4 WC, 5 Garderobe, 6 Eßzimmer, 7 Diele, 8 Wohnraum, 9 Freisitz, 10 Balkon.

DACHGESCHOSS



1 Schlafraum, 2 Bad, 3 Mädchenzimmer, 4 WC, 5 Vorraum, 6 Diele, 7 und 8 Abstellräume, 9 und 10 Kinderzimmer.



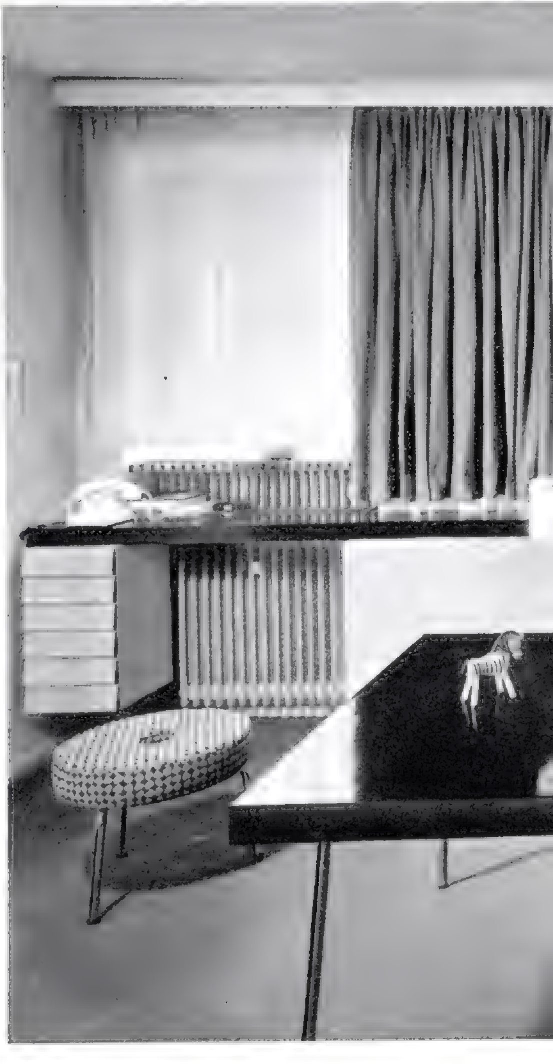


Wohnfläche 93 qm, umbauter Raum 393 cbm

Reihenhaus mit individueller In

Erbauer: Niedersächsische Heimstätte GmbH, Hannover





Reihenhäuser bieten städtebaulich ein besseres Bild als eine Häufung freistehender Einfamilienhäuser. Sie brauchen weniger Platz, sind leichter zu heizen und kosten weniger Geld. Sie geben freistehenden Häusern nichts nach, wenn sie gut isoliert und gegen den Nachbarn so abgeschirmt sind, daß von dort ein Einblick in die Fenster und den Freisitz ausgeschlossen ist. Dann sind sie dem freistehenden Haus, das von Nachbarn eingesehen werden kann, überlegen. Diese Voraussetzungen sind bei diesem Reihenhaus der Niedersächsischen Heimstätte erfüllt.

Die Grundrisse sind so gestaltet, daß sie den Bedürfnissen vieler Familien Rechnung tragen. Sie konnten von den Erwerbern, soweit es Statik und Haustechnik erlaubten, noch variiert, den Familiengewohnheiten angepaßt werden. Da sich der Eigentümer dieser Häuser um die Bauausführung nicht zu kümmern brauchte, blieben ihm viele Sorgen erspart.

Der Keller dieses Hauses ist ebenerdig im



nengestaltung

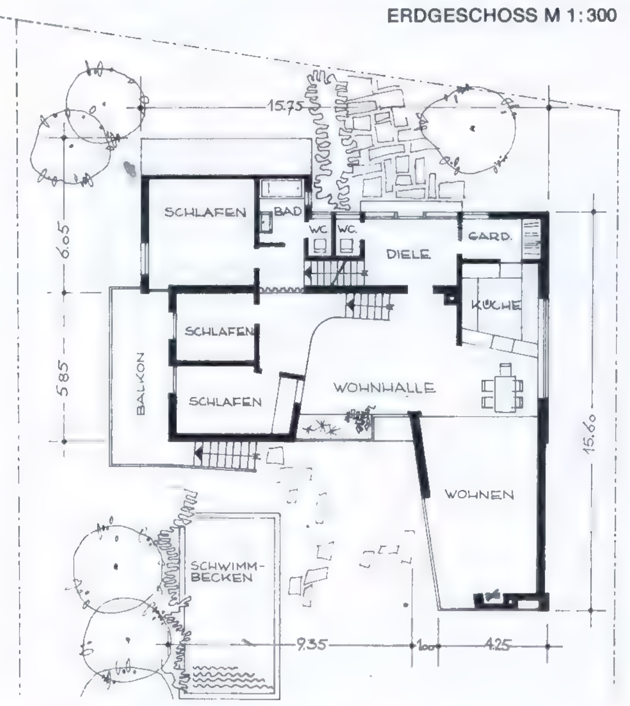


Haus untergebracht, und zwar ein Innenkeller für Vorräte, bequem für die Hausfrau, und ein Fahrrad- und Gerätekeller mit Zugang von außen und zum Flur. Beides hat sich bewährt. Die Zentralheizung wird vom Flur her bedient, die Küche liegt mit seitlich vorgelagertem Eßplatz als Bindeglied zwischen Wohnraum und Freisitz.

Fotos:
Friedhelm Thomas,
Sennestadt



Architekt Bruno Kober, Sindelfingen



Umbauter Raum 864 cbm, Wohnfläche 120 qm



Heim und Garten sind eins

Das Haus, an einem leicht geneigten Hang gelegen, soll in jeder Jahreszeit ein Erholungsaufenthalt für die Familie sein. Das Wohnen rückt deswegen in den Vordergrund. Die dazu bestimmten Räume fassen die Wiese und das Schwimmbecken ein. Von der Wohnhalle führt eine Treppe zu den höher gelegenen Schlafräumen und von dort zum Speicher. Auf dem Podest steht ein offenes Bücherregal, das den Eingang zum Schlafzimmer links verdeckt. Zwischen dem Blumenfenster und dem Podest ist eine Tür, die zu einem Büro führt, das fünf Tritte tiefer liegt als der Hallenboden. Über dieser Tür ist ein Schrankumbau des darüberliegenden Schlafzimmers eingefügt.

Von den Schlafzimmern gelangt man über einen Balkon und eine Außentreppe ebenfalls zum Schwimmbecken. Das Untergeschoß enthält außer Nebenräumen einen vollbelichteten Werkraum.



Der Architektenvertrag

Rechtsgrundlage für die Rechte und Pflichten des Architekten ist der Architektenvertrag, den der Architekt mit dem Bauherrn über die Errichtung eines Bauwerkes abschließt. Für diesen Vertrag ist keine bestimmte Form gesetzlich vorgeschrieben; er kann auch mündlich abgeschlossen werden. Doch empfiehlt es sich zur Vermeidung von Streitigkeiten, einen schriftlichen Vertrag, den sogenannten Architektenvertrag, abzuschließen, in dem die Leistungen des Architekten und sein Vergütungsanspruch vertraglich festgelegt und auch die sonstigen notwendigen Vereinbarungen zwischen Bauherr und Architekt getroffen werden.

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält keine ausdrücklichen Vorschriften für den Architektenvertrag. Der Architektenvertrag weist sowohl Merkmale des Dienstvertrages auf wie solche des Werkvertrages. Deshalb ist in Rechtsprechung und Rechtslehre häufig die Frage erörtert worden, wie der Architektenvertrag rechtlich einzuordnen ist. Wann sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Dienstvertrag, wann die des Werkvertrags anzuwenden? Das von den Organisationen der Architekten empfohlene Vertragsmuster eines Architektenvertrages sieht vor, daß auf diesen Vertrag die gesetzlichen Bestimmungen des BGB über den Werkvertrag ergänzende Anwendung finden. Wenn aber die Parteien den Architektenvertrag ohne Verwendung des Vertragsmusters abgeschlossen haben, dann ist die Frage, ob die Vorschriften des BGB über den Dienstvertrag oder die über den Werkvertrag anzuwenden sind, von Fall zu Fall zu entscheiden. Mit Recht weisen Roth-Gaber (Komm. z. Vertragsrecht und zur Gebührenordnung für Architekten, 1957, S. 50) darauf hin, daß die Beantwortung dieser Frage keineswegs nur akademische Bedeutung habe; sie greift vielmehr wesentlich in die Rechtsbeziehungen zwischen dem Architekten und seinem Auftraggeber ein; von ihr hängt unter anderem ab, wann und mit welchen Folgen der Architektenvertrag gekündigt werden kann, welche Gewährleistungspflichten bestehen, wann die beiderseitigen Forderungen verjähren usw.

Der wesentliche Unterschied zwischen Dienstvertrag und Werkvertrag besteht darin, daß der Dienstvertrag die Leistung von Diensten schlechthin zum Gegenstand hat (§ 611 BGB), während der Werkvertrag auf die Herstellung eines Werkes, auf die Herbeiführung eines bestimmten Arbeitserfolges (§ 631 BGB) gerichtet ist.

Trotz dieser eindeutigen Unterscheidungsmerkmale ist es in der Praxis oft außerordentlich schwierig, festzustellen, welche dieser beiden Vertragsarten vorliegt; denn nach § 631 Abs. 2 BGB kann der Erfolg, der beim Werkvertrag verlangt wird, nicht nur in der Herstellung einer Sache bestehen, sondern auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

Ein Dienstvertrag (§§ 611 ff BGB) liegt vor, wenn nur die Bauleitung an den Architekten vergeben worden ist, d. h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues, über die einzelnen einen Erfolg oder Teilerfolg schuldenden Unternehmer (§ 19 Abs. 4 GBA 1950).

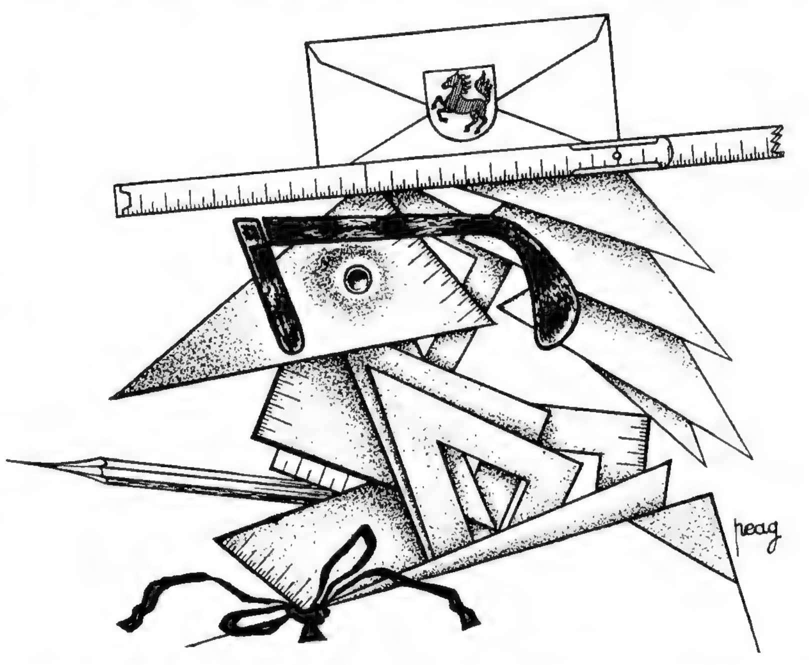
Ein Werkvertrag (§§ 631 ff BGB) liegt dagegen vor, wenn der Architekt den Bauentwurf und die Bauzeichnung liefern und für die Brauchbarkeit dieser Entwurfsarbeiten einstehen soll (RG 97, 127).

Wenn der Bauherr mit dem Architekt von Anfang an vereinbart hat, daß ihm auch die Bauleitung zustehen solle, wenn sein Bauentwurf ausgeführt werde, dann ist mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts und ihr folgend mit der überwiegenden Rechtsprechung der Gerichte und der herrschenden Rechtslehre (Staudinger-Nipperdey, 10. Auflage, Anm. 4 zu § 627 BGB; Palandt-Gramm, 16. Aufl., Anm. 2a vor § 611 BGB) der Architektenvertrag unter die Vorschriften des Dienstvertrages zu stellen. Die daneben vorhandenen Merkmale des Werkvertrages, die in der neuen Berufsauffassung der Architekten allerdings stärker herausgestellt werden, treten demgegenüber zurück. Der Einzelfall kann aber durchaus so liegen, daß auch Werkvertragsrecht anzuwenden ist.

Der Architektenvertrag ist ein Vertrag zur Leistung von Diensten höherer Art, weil die Tätigkeit des Architekten eine besondere, höhere Ausbildung verlangt und starke künstlerische Merkmale aufweist (§ 627 BGB).

Dem Architekten werden auch die Dienste auf Grund eines besonderen Vertrauens übertragen (OLG Köln a. a. O.; OLG Nürnberg: Allgemeine Immobilien-Zeitung 1957, 156; anderer Ansicht allerdings RG 82, 285, das dem Architektenvertrag die Begründung auf einem besonderen Vertrauen, wie es dem Arzt oder dem Rechtsanwalt entgegengebracht wird, abgesprochen hat). Der Bundesgerichtshof hat über diese Frage bisher noch nicht entschieden. Daß das Verhältnis des Bauherrn zu seinem Architekten von einem besonderen Vertrauen getragen sein muß, ergibt sich aber aus der Aufgabe des Architekten, den Bauherrn zu beraten, seine Interessen zu vertreten, sowohl mit den Baubehörden als auch mit dem Bauunternehmer zu verhandeln, die Bauhandwerker auf der Baustelle zu überwachen und häufig auch die Finanzierungsverträge abzuschließen. Da der Bauherr die Vielfalt der bei einem Bauvorhaben auftauchenden Fragen nicht erkennen und überprüfen kann, muß er sich auf seinen Architekten voll und ganz verlassen können. Zwischen beiden besteht daher ein besonderes Vertrauensverhältnis.

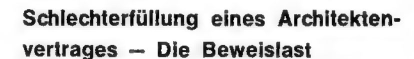
Dr. Glaser



Der Architekt — Zeichnung von Peter Anton Gekle

Überwachungspflicht des Architekten

Nimmt ein mit der technischen Oberleitung eines Baues beauftragter Architekt Mängel wahr, so hat er, wie das Oberlandesgericht München im Urteil vom 6. 6. 1958 (8 U 635/58) bemerkt, für deren Beseitigung zu sorgen. Dieser Verpflichtung genügt er nicht dadurch, daß er lediglich dem Bauunternehmer entsprechende Anweisungen erteilt. Er hat auch bei Vermeidung von Schadenersatzansprüchen des Bauherrn deren Durchführung zu überwachen und dem Bauherrn Meldung zu machen, wenn der Bauunternehmer seinen Weisungen nicht nachkommt.



Schlechterfüllung eines Architektenvertrages — Die Beweislast

Wenn bei einem Werkvertrag der Besteller vom Unternehmer Schadenersatz wegen sogenannter positiver Forderungsverletzung verlangt, so muß nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. 2. 1957 (BGH Z 23, 288) grundsätzlich der Unternehmer, wenn die Schadensursache in seinem Gefahrenbereich liegt, den Beweis dafür erbringen, daß er an dem Schaden nicht schuld ist.

In einem neuen Urteil vom 23. 10. 1958 (VII ZR 22/58) hat der Bundesgerichtshof entschieden, daß dieser Grundsatz auch auf einen Architektenvertrag, soweit dieser als Dienstvertrag anzusehen ist, anzuwenden ist. Ist in einem solchen Fall objektiv festgestellt, daß eine Vertragsverletzung (Schlechterfüllung) vorliegt, so hat der Architekt nachzuweisen, daß ihn kein Verschulden trifft.

Ein Architekt, der nur als Planfertiger tätig wurde, hat, wie das Landgericht Frankenthal im Urteil vom 16. 10. 1957 (1 Ss 214/57) u. a. ausführt, mit dem konkreten Bauvorhaben und den einzelnen Arbeiten überhaupt nichts zu tun, so daß er auch nicht für Sicherungsmaßnahmen an der Baustelle zu sorgen hat.

Auch die Übernahme der künstlerischen, technischen und geschäftlichen Oberleitung erfordert nur eine allgemeine Aufsicht über das Bauvorhaben seitens des beauftragten Architekten, aber nicht ohne weiteres seine ständige Anwesenheit und Überwachungspflicht an der Baustelle. Der Architekt, der lediglich die Oberleitung übernommen hat, ist nur verpflichtet, die Baustelle in Zwischenräumen periodisch zu besuchen und dafür zu sorgen, daß die Bauarbeiten zweckmäßig gefördert werden. Für Beseitigung von Fehlern haftet er nur, wenn er sie bei diesen Besuchen tatsächlich wahrnimmt.

Hat der Architekt jedoch die örtliche Bauaufsicht, die Bauführung, übernommen, so steht er nach dem erwähnten Urteil in enger, unmittelbarer Verbindung mit den Bauarbeiten und den einzelnen am oder für den Bau tätigen Personen. Er hat die ständige Kontrolle über die Baustelle, so daß er auf Grund des engen Kontakts zum konkreten Bau-

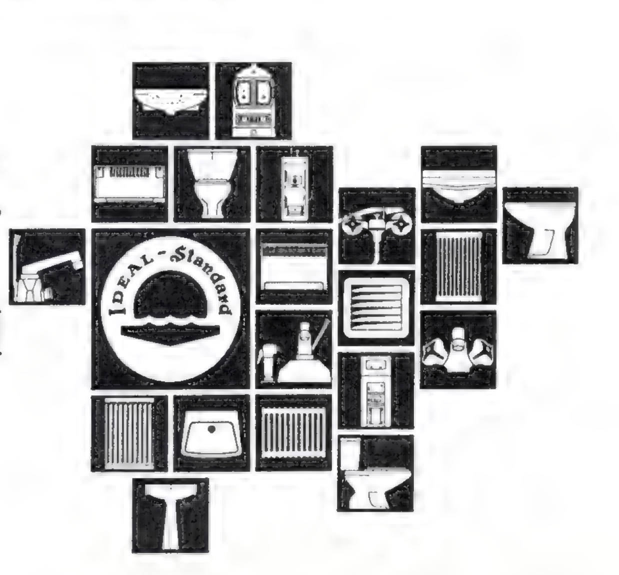
Fortsetzung Seite 82

Auf zum fröhlichen Baden!



Wird das warme Wasser reichen? Hier ja: Im Keller steht ein Zentralheizungskessel IDEAL-Therm. Der kann mehr als nur heizen. Er liefert auch heißes Wasser für das ganze Haus ... frisches, billiges Warmwasser aus dem eingebauten Durchlauferhitzer ... jederzeit, im Winter wie im Sommer ... in genügender Menge.
In den IDEAL-Heizkesseln stecken die neuesten Erkenntnisse der modernen Heizungstechnik. Dazu 60 Jahre Erfahrungen der großen weltweiten Organisation der IDEAL-Standard, die innerhalb des Europäischen Marktes und der ganzen Welt die meisten Heizkessel herstellt.
Und als Sicherheit für lange Lebensdauer: das korrosionsbeständige, unverwüstliche Material GUSSEISEN.

Heizkessel IDEAL-Therm LB3-P
– ein Beispiel aus dem umfassenden IDEAL-Standard-Programm:
Kessel für alle Leistungsbereiche, Radiatoren, Konvektoren usw., Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Armaturen und vieles andere.



IDEAL-Standard

Die Weltmarke
für
Wohnkultur

IDEAL-STANDARD GMBH
53 Bonn
Poppelsdorfer Allee 114

Fortsetzung von Seite 80

vorhaben und seiner leitenden Funktion als Bauführer nicht nur im Innenverhältnis dem Bauherrn gegenüber für eine ordnungsgemäße, fachmännische Erstellung des Bauwerks verpflichtet, sondern neben den jeweiligen Unternehmern oder Bauhandwerkern und unter Umständen auch neben dem Bauherrn selbst für eine ausreichende Absicherung der Baustelle zum Schutz dritter Personen mitverantwortlich ist. Dr. C.

Schadenersatz des Architekten bei fehlerhafter Planung

Wurde einem Architekten Bauplanung, Oberleitung und örtliche Bauaufsicht übertragen und das Bauwerk nach einem fehlerhaften Plan des Architekten ausgeführt, so braucht der Bauherr für seinen Schadenersatzanspruch nicht dem Architekten eine Frist zur Beseitigung des Mangels am Bauwerk nach §§ 634, 635 BGB zu setzen. Der Bauherr kann unter Umständen gegen seine Schadenminderungspflicht aus § 254, Abs. 2 BGB verstoßen, wenn er dem Architekten keine Gelegenheit gibt, selbst diesen Mangel beheben zu lassen. Der Bauherr kann sich wegen Mängeln des Bauwerks entweder an den verantwortlichen Bauunternehmer oder an den Architekten halten. Nach Treu und Glauben wird aber der Bauherr im Verhältnis zum Architekten grundsätzlich gehalten sein, auch den Handwerker in Anspruch zu nehmen. Namentlich wird er von einem Nachbesserungsrecht, das ihm gegen den Handwerker zusteht, Gebrauch zu machen haben, um so den vom Architekten zu vertretenden Schaden zu mindern (BGH, Urteil vom 7. 5. 1962 ZR 7/61). Dr. Pfaff

Wenn der Architekt als Vertreter des Bauherrn auftritt

Im Rahmen eines Bauvorhabens tritt der Architekt den Bauunternehmen und Bauhandwerkern regelmäßig als Vertreter des Bauherrn gegenüber. Der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt sich aus dem Architektenvertrag und hängt insbesondere davon ab, ob er auch mit der örtlichen Bauaufsicht (Bauführung) betraut ist. Da den Baufirmen ein Recht auf Einsichtnahme in den Architektenvertrag nicht zusteht, ist es nicht ihre Aufgabe, nachzuprüfen, ob der mit ihnen verhandelnde Architekt über eine entsprechende Vollmacht des Bauherrn verfügt.

Wird der Architekt innerhalb seiner Vertretungsbefugnis rechtsgeschäftlich tätig und ist aus seiner Erklärung oder aus den Umständen erkennbar, daß er keine Eigenverbindlichkeit begründen, sondern für den Bauherrn auftreten will, so erwirbt dieser dadurch unmittelbar Rechte und Pflichten. Es kann also ein Bauvertrag zwischen Bauherrn und Bauunternehmen mit Hilfe des Architekten zustande kommen, ohne daß dem Unternehmer der Name des Bauherrn bekannt ist (RGZ Bd. 140, S. 338). Tritt allerdings der Wille des Architekten, in fremdem Namen zu handeln, in keiner Weise hervor, so bleibt seine diesbezügliche Absicht rechtlich bedeutungslos; in einem solchen Falle wird der Bauvertrag zwischen dem Unternehmer und dem Architekten selbst begründet (§ 164 BGB).

Besitzt der Architekt keine Vertretungsmacht oder überschreitet er sie, so hängt die Rechtswirksamkeit eines von ihm abgeschlossenen Bauvertrages oder einer sonstigen rechtsgeschäftlichen Erklärung von der nachträglichen Genehmigung des Bauherrn ab (§ 177 BGB). Ob der vollmachtlose Architekt den Interessen des Bauherrn gedient oder seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprochen hat, ist unerheblich (BGH Jur. Rundschau, 1953, S. 422). Genehmigt der Bauherr das Rechtsgeschäft, so wird es rückwirkend gültig; verweigert er die Genehmigung, so haftet der Architekt der Baufirma nach deren Wahl auf Erfüllung oder auf Schadenersatz (§ 179 BGB).

Beispiel: Ein Architekt hatte für einen ihm übertragenen Bau bei einem Tischlermeister Türen und Treppen bestellt, ohne dabei hervorgehoben zu haben, daß er die Bestellung im Namen und für Rechnung des Bauherrn abgeben wollte. Tatsächlich besaß er keine Vollmacht des Bauherrn, Bauhandwerker zu verpflichten. Als der Tischler keine Bezahlung erhielt, verklagte er sowohl den Architekten als auch den Bauherrn. Das OLG Düsseldorf, das den Fall zu entscheiden hatte (Bauwelt 1942, S. 347), bejahte die Haftung des Architekten, da er als vollmachtloser Vertreter tätig geworden sei und der Bauherr den Vertrag nicht nachträglich genehmigt habe. Aber auch der Bauherr wurde verurteilt, und zwar mit der Begründung, er habe durch den Einbau der Türen und Treppen in sein Gebäude einen Vermögenszuwachs erhalten, um dessen Wert er ungerechtfertigt bereichert sei (§§ 812 ff. BGB).

Der Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann allerdings mitunter dazu führen, daß auch aus der Handlungsweise eines vollmachtlosen Architekten der Bauherr verpflichtet wird, selbst wenn er das Rechtsgeschäft nicht genehmigt. Hat beispielsweise eine Wohnungsgesellschaft schon mehrere Gebäude errichtet und die von dem Architekten — obwohl ohne Vollmacht — abgeschlossenen Bauhandwerkerverträge regelmäßig anerkannt, so kann sie sich gegenüber einem Bauhandwerker, mit dem der Architekt wiederum abgeschlossen hat und der von dem früheren Auftreten des Architekten für die Gesellschaft Kenntnis hatte, auf den Mangel der Vollmacht nicht berufen (BGH Neue Jur. Wochenschrift, 1956, S. 460 — Betriebs-Berater, 1956, S. 126). Gleichermaßen ist es dem Bauherrn verwehrt, den Mangel der Vollmacht geltend zu machen, wenn er das unbefugte Auftreten des Architekten bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte erkennen und verhindern können und wenn die Baufirma das Verhalten des Architekten dahin auffassen durfte, daß es dem Bauherrn nicht habe verborgen bleiben können (BGHZ Bd. 5, S. 111; BGH Monatsschr. f. dtsch. Recht, 1953, S. 345).

Um rechtliche Schwierigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, daß der Architekt die Verträge mit den Bauunternehmern und Bauhandwerkern zwar vorbereitet, ihren eigentlichen Abschluß aber dem Bauherrn selbst überläßt. Die Frage, ob der Architekt auch Abschlußvollmacht hatte, kann dann gar nicht erst entstehen. Weitere Vorteile dieser Handhabung sind, daß der Bauherr auf dem laufenden gehalten wird und daß der Architekt einem etwaigen späteren Vorwurf, er habe die Baufirmen unrichtig ausgewählt und die Verträge unsachgemäß abgefaßt, den Hinweis auf die Kenntnis des Bauherrn entgegensetzen kann. Dr. H.

Wenn der Neubau Mängel aufweist: Wer ist haftbar?

Wenn ein von einem Architekten entworfener und von einem Bauunternehmer errichteter Neubau später Mängel aufweist, so gibt es fast regelmäßig Meinungsverschiedenheiten zwischen Architekt und Bauunternehmer über die Frage, wer hier haftbar zu machen ist. Das Oberlandesgericht Hamm, das sich mit einem solchen Fall zu befassen hatte, führte dazu aus:

Der Vertrag des Bauherrn mit dem Architekten hat die Planung des Gebäudes zum Gegenstand, der Vertrag des Bauherrn mit dem Bauunternehmer dagegen die Ausführung des von dem Architekten angefertigten Planes. Daraus ergibt sich grundsätzlich, daß Planungsfehler in den Verantwortungsbereich des Architekten fallen, Ausführungsfehler dagegen in den Verantwortungsbereich des Bauunternehmers. Hat der Bauunternehmer sich an den Plan des Architekten gehalten, so bleibt er deshalb im allgemeinen von einer Verantwortung frei, wenn durch fehlerhafte Plangestaltung dem Bauherrn ein Schaden entstanden ist. Umgekehrt ist der Architekt im allgemeinen nicht verpflichtet, für Ausführungsfehler des Bauunternehmers einzustehen. Der Architekt haftet in solchen Fällen erst dann, wenn er eine ihn treffende Aufsichtspflicht verletzt hat, z. B. die fehlerhafte Arbeit des Unternehmers abgenommen und dadurch Mängelrügen verwirkt hat und wenn von dem Bauunternehmer Ersatz nicht mehr zu erlangen ist (Aktenzeichen 7 U 217/55). Dr. C.

Ermäßigung der Architekten-gebühren bei Wiederholungsbau

Das Oberlandesgericht (OLG) Celle hat sich mit Urteil vom 15. 11. 1960 — 10 U 138/59 — (Monatsschrift für deutsches Recht 1961, S. 319) mit der Frage befaßt, wann ein Wiederholungsbau gegeben ist. Nach § 12 Abs. 3 der Architektengebührenordnung ermäßigt sich die Architektengebühr, wenn mehrere gleichartige Häuser unter Leitung des gleichen Architekten errichtet werden.

Im Streitfall hatte eine Architektengemeinschaft eine Reihe von Häusern gebaut. Eine Wiederholung des Grundtyps lag bei einem Haus deshalb nicht vor, weil an diesem Haus Erker angebracht waren, die von der Kellersohle durch sämtliche Geschosse bis zum Dach durchgingen. Vom OLG wurde diese Änderung als wesentlich und so erheblich angesehen, daß die Annahme eines Wiederholungsbaus verneint wurde. Von unwesentlichen Änderungen könne nur dann die Rede sein, wenn weder der Grundriß noch das Tragwerk des Baues noch die Feuerungsanlagen irgendwie geändert seien. Bereits ein Punkt genüge schon zur Annahme einer wesentlichen Änderung, andere Abweichungen könnten auch eine Rolle spielen. Der Erker hat in dem entscheidenen Fall auch eine Änderung der Dachkonstruktion erfordert, was somit eine wesentliche Änderung gegenüber den anderen Häusern bedeutet. Bei der Gebührenermäßigung nach § 12 Abs. 3 Architektengebührenordnung komme es nicht auf die Mehrarbeit des Architekten an, sondern nur auf die Gestaltung und Ausführung des Bauwerks. Nur insofern vermag der Umfang der Mehrleistungen eine Rolle zu spielen, als aus ganz geringfügigen Mehrleistungen u. U. auf eine nur unwesentliche Abweichung geschlossen werden kann. Das besagt aber nicht, daß aus einer dem Arbeitsaufwand nach gering zu veranschlagenden Mehrleistung regelmäßig auch eine nur unwesentliche Änderung des Bauwerks gegenüber dem Grundtyp folgt. Wesentlich ist eine Änderung des Grundrisses auch dann, wenn sie dem Architekten keine nennenswerte Mehrarbeit verursacht hat. Dr. Pfaff

Lieben Sie das Außer-gewöhnliche?

Armstrong Fußbodenbeläge haben nur gute Eigenschaften. Ihre Schönheit bleibt lange, lange unverändert. Sie sind erstaunlich abriebfest und weitgehend widerstandsfähig gegen Laugen, Säuren und Fette. Was die Hausfrau sofort bemerkt: wenig und leichte Pflege genügt, um den Fußboden leuchtend klar zu halten. Armstrong Fußbodenbeläge gibt es für alle Wohnansprüche, für Repräsentationsräume und Geschäftshäuser – in einer großen Skala von Farben und Mustern. Als Beispiel für exklusive Ansprüche wird der gezeigte Tessera Corlon Belag empfohlen. Lassen Sie sich ausführlich informieren, schicken Sie den Gutschein an die
Armstrong Kork GmbH, 44 Münster, Postfach 698 oder
Armstrong Cork Overseas Ltd., Bernerstraße 180, Zürich 9/48

Gutschein

Bitte senden Sie mir kostenlos und unverbindlich Informationsmaterial über

○ Armstrong-Tessera Corlon

○ andere Armstrong-Fußbodenbeläge

Absender

____

____

____



Für jeden Raum ist Armstrong richtig!

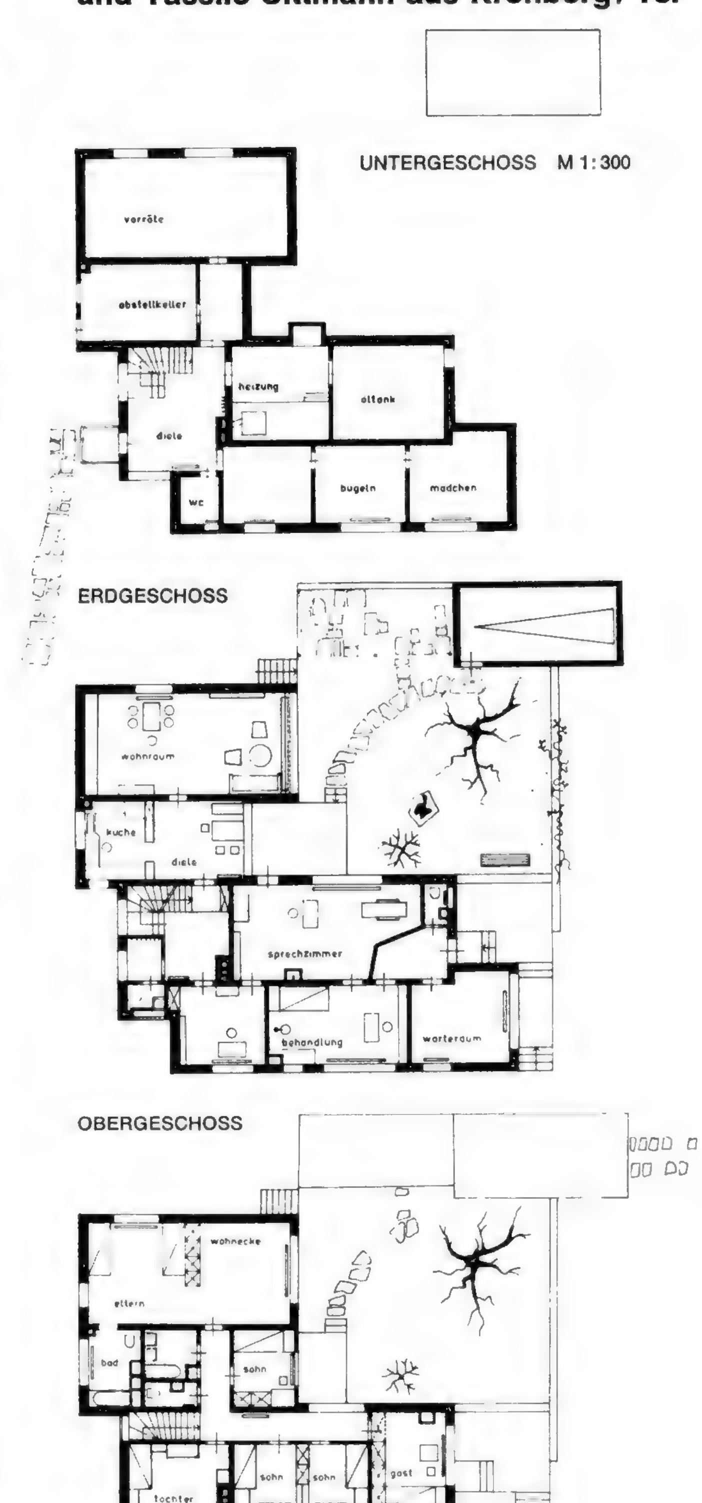


Praxiseingang, links vorne der Brunnen.

Wohnhaus mit Arztpraxis

Architekten Walter Schwagenscheidt und Tassilo Sittmann aus Kronberg / Ts.

Im Grundriß erkennt man die klare Trennung von Praxis und Wohnbereich. Ein sehr großes Bauprogramm für eine Arztfamilie mit fünf Kindern war in einem zweigeschossigen Gebäude auf kleinem Grundstück von 800 qm unterzubringen.
Durch starke Gliederung, die Vor- und Rücksprünge der verschiedenen Baukörper, wie sie sich vom inneren Aufbau her ergaben, die Vielgestaltigkeit der Formen — Fenster, Türen, Terrassen, konstruktiven Teile, Mauern usw. — lassen das Gebäude mit der alten Dorfbebauung gut harmonieren, im Gegensatz zu den sonst üblichen, im allgemeinen klotzigen und ungegliederten Mietskasernen und Prachtvillen, wie solche auch am Rande dieses Ortes stehen.
Der Wohnraum und die Diele sind nach einem mit Betonwänden, die mit Schlinggewächsen berankt sind, umgebenen Wohnhof hin ausgerichtet. Verbindung zu diesem Wohnhof bildet eine überdachte Terrasse für ein Kaffeestündchen im Freien. Das Gebäude ist durch zusätzlich isolierte Wetterseiten den besonderen klimatischen Verhältnissen angepaßt und weist große Fensterflächen auf, die der Wintersonne Einlaß gewähren, so daß sogar an Frosttagen nach den Angaben der Bauherren die Südzimmer in den Sonnenstunden keine Heizung benötigen. Anschließend an die Garage, als Abschirmung gegen unerwünschte Einblicke, wurde eine überdachte offene Halle errichtet zum Unterstellen der Gartenmöbel bei schlechtem Wetter und als wettergeschützter Kinderspielplatz. Vor dem Praxiseingang ließ der Bauherr einen kleinen Brunnen für die Allgemeinheit und auch zur eigenen Freude aufstellen. Das saubere, klare Quellwasser ist in dem Kneippkurort Gersfeld noch nicht knapp, und man hat dort heute noch an vielen Stellen kleine Brunnen, in denen die Kurgäste kneippen können.
Inneneinrichtung: Schränke zum größten Teil eingebaut. Wohn- und Schlafräume innen geputzt und weiß getüncht. Rükkenwände der Betten mit Eschenholz verschalt. Flur- und Treppenhauswände in Ziegelsteinen, welche mit abwaschbarer Farbe gestrichen sind. Decken in Sichtbeton, Putz oder Holzbretterverschalung.
Baufrau und Bauherr ließen sich von den Architekten sogar die Vorhänge aussuchen. Man kann behaupten, daß bis zum letzten Nagel alles von ihnen gestaltet wurde. Es war, wie die Architekten versichern, ein wunderbares Zusammenarbeiten, denn sie fanden eine Bauherrschaft, wie man sie sich sonst nur in Träumen vorstellt. T. S.



Die Wohn- und Nutzfläche des Hauses beträgt 236 qm. Der umbaute Raum beträgt 1450 cbm. Das Baujahr: 1959.



Wohnhaus mit Arztpraxis in Gersfeld/Rhön, Hauptansicht.
Alle Fotos: Rosemarie Wallrapp



Eingangsdiele im Untergeschoß mit Windfang und Treppenhaus.

Flur im Dachgeschoß mit Lichtkuppel in der Decke.



Vollendetes Ebenmaß

Architekt Josef Wolf
Bad Soden
bei Salmünster





Aus welcher Sicht man auch dieses Wohnhaus betrachtet, man findet es in einem Maße vollkommen, wie es nicht gerade häufig vorkommt: harmonisch in die Landschaft hineingestellt, ausgewogen in der Vielfalt seiner Form und im Wechsel der Baustoffe. Beim Anblick dieses Objekts müssen auch die eifrigsten Gegner des Flachdaches schweigen. Im Innern setzt sich die Kunst der Komposition fort. Ein Kabinettstück künstlerischer Gestaltung ist die Diele mit der eleganten Rundtreppe in das Kellergeschoß, den Glasbausteinen und dem eingefügten abstrakten Glasgemälde, das von dem Maler und Mosaikbildner Franz Wilz, Alzenau, entworfen und ausgeführt wurde.

Fortsetzung auf der nächsten Seite





Vollendetes Ebenmaß

Alle Fotos: Paul Förster

ERDGESCHOSS

Umbauter Raum	**735 cbm**
Wohnfläche	
Erdgeschoß	**114 qm**
Kellergeschoß:	
Büro	**28 qm**
Fremdenzimmer	**16 qm**
	158 qm
Sonstige Nutzfläche ohne Garage	**67 qm**

KELLERGESCHOSS
M 1:250

Fortsetzung

Leicht und duftig wirkt der Wohnraum in seiner Konstruktion wie in seiner modernen Möblierung, trotz seiner weiten Öffnung gegen die Landschaft doch Geborgenheit ausstrahlend. So folgerichtig wie das Außen ist auch die ganze Einteilung des Hauses. Auf der Ebene liegen die Wohngelasse, in dem nach der Talseite ausgebauten Kellergeschoß ein großes Büro und ein Gästezimmer mit Bad. Ein überdachter Verbindungsgang führt zur Garage.

Von bautechnischen Einzelheiten seien noch angeführt:
Mauerwerk: außen 36,5 cm starkes Gittersteinmauerwerk, innen 24 und 11,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk. Decken: Stahlbeton-Massivplatte über Keller und Holzbalkendecke über Erdgeschoß. Dachkonstruktion: Binderkonstruktion mit schwarzer Eternitabdeckung. Gefälle etwa 7 Grad. Fenster: Holz, Drehkipp-Flügel, mit Thermopane verglast. Türen: innen Holzrahmen einfach verglast, außen glattes Sperrholzblatt. Fußböden: Wohn- und Schlafräume Mosaikparkett, Diele und Küche Solnhofener Platten, Kellergeschoß bewohnte Räume mit PVC-Belag. Heizung: Warmwasser-Zentralheizung (Öl) mit Warmwasserbereitung. Einbauten: Schrankwand im Schlafzimmer RZ 61 der Firma Zapf. Einbauschrank zwischen Flur und Küche, beiderseitig benutzbar, wurde nach Architektenentwurf angefertigt.
Das Haus wurde in der Zeit vom März bis November 1961 gebaut.

Mehr Freiheit beim Einrichten!



»WK 470« in weißem Schleiflack: außergewöhnlich elegant und kultiviert



»WK-Satink« in Nußbaum: stattlich und repräsentabel



»WK 468« in Nußbaum mit Truhenbänken und Lichtblende



»465« in Teak: von ansprechender Wohnlichkeit und Wärme



»466« in Palisander: apart, vornehm, dekorativ



»WK 469« in Nußbaum: Hängelemente in großzügiger Proportionierung.

Nur Sitzgelegenheiten und Tisch stehen im Raum. Alle anderen Möbel sind auf die Wand konzentriert — auf eine einzige Wand, als ein geschlossenes Ganzes. So hat man mehr Spielraum beim Einrichten, mehr Bewegungsfreiheit, weniger Arbeit. So wirkt das Zimmer luftiger, größer, persönlicher. Die Wand wird zum lebenden Bild Ihres guten Geschmacks. WK-Möbel sind die Bahnbrecher dieses sinnvolleren Wohnstils. WK-Möbel bieten eine unerschöpfliche Fülle gut durchdachter, erlesen schöner Wandprogramme. In jedem anerkannten WK-Einrichtungshaus helfen Ihnen erfahrene Spezialisten bei der Gestaltung Ihrer Wand.



Die Wohnkultur unserer Zeit

Kostenlos

erhalten Sie gegen Einsendung dieses Abschnitts an »WK-Möbel«, 7 Stuttgart 1, Postfach 2631 von Ihrem nächstgelegenen WK-Einrichtungshaus den 44-seitigen bunten WK-Wohnratgeber.

Adresse

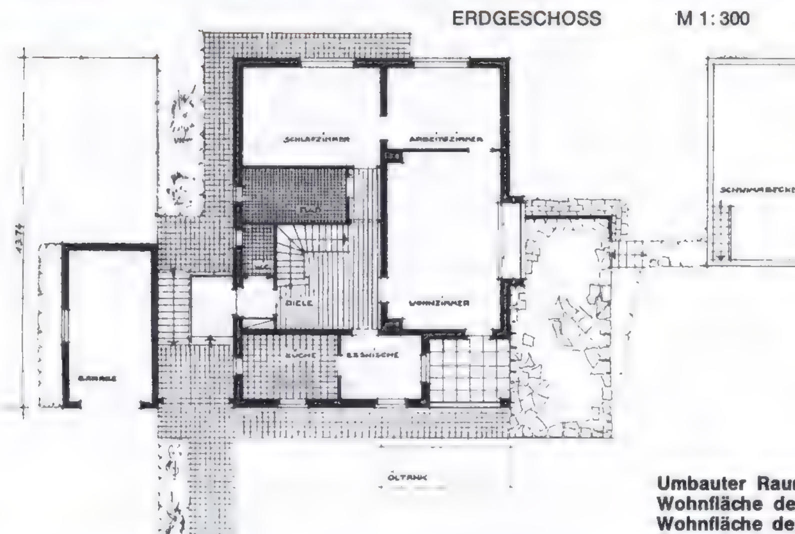
Name



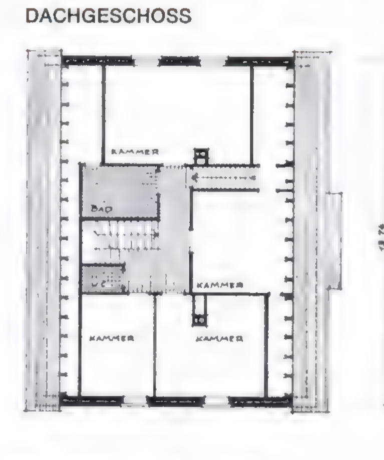
Ganz im Grünen

durch eine kleine Straße zugänglich, liegt dieses durch sein hohes Dach stolz wirkende Haus. Die rotbraunen Klinker stehen in angenehmem Gegensatz zu der grünen Umgebung. Das Haus hat durchweg reichlich groß bemessene Räume.

ERDGESCHOSS M 1:300



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Umbauter Raum 1750 cbm einschließlich Garage
Wohnfläche des Wohnhauses 195 qm
Wohnfläche der Einliegerwohnung 61 qm, zusammen 256 qm
Gesamtbaukosten 1958 ohne Grundstück 125 000 DM

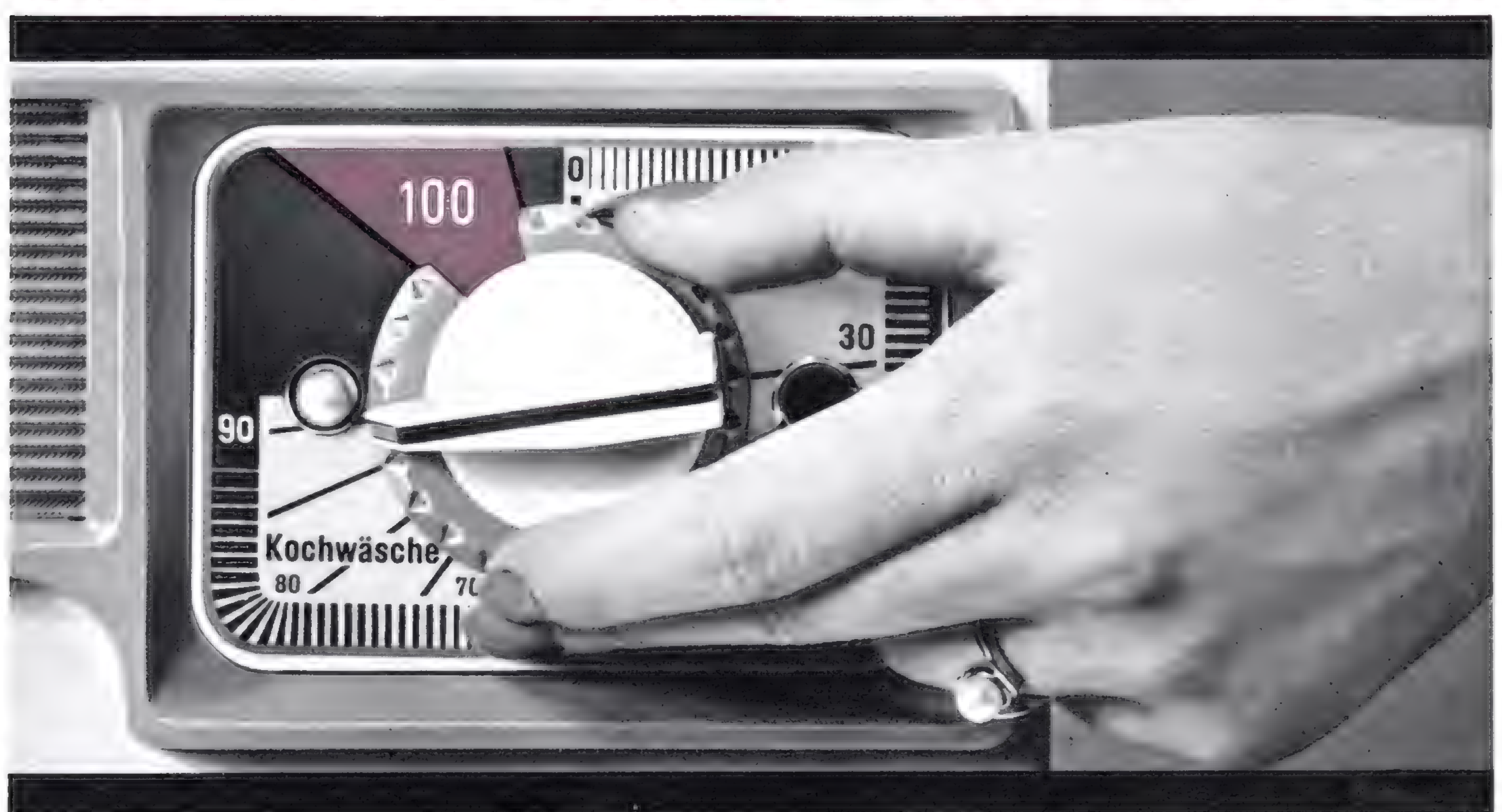
Die Hanglage erlaubte, im Kellergeschoß noch eine normale Einliegerwohnung von 61 qm Wohnfläche neben den Wirtschaftsräumen unterzubringen. Bemerkenswert ist noch die zweigeschossige Garage, deren oberer Teil von der Bergseite, der untere Teil von der Talseite zugänglich ist.

Architekt
Helmut Meinberg
Ilten / Hannover

Bauknecht-Waschvollautomaten mit

2-Laugen-Wäsche, stufenloser Temperaturwahl

UND JETZT 100° KOCHSTUFE



Jetzt bietet Bauknecht noch mehr Waschkomfort! Jetzt können Sie Ihre Kochwäsche in einem Bauknecht-Waschvollautomaten auch mit 100° waschen. Kochend! In brodelnder waschaktiver Lauge!
Aber Sie können im Bauknecht ebenso gut mit jeder anderen Temperatur waschen. Denn Sie haben die stufenlose Temperaturwahl. Ein „Bauknecht" wäscht jede Wäscheart, jede Textilart richtig - immer individuell . . . von kalt bis kochend!



Und: Bauknecht-Vollautomaten waschen mit 2 Laugen. Also 2 mal! Erst Vorwäsche, dann Klarwäsche. Jedesmal in neuer, unverbrauchter Lauge! Das ist eine Garantie für Sauberkeit und Schonung Ihrer wertvollen Wäsche.
100° Kochstufe, stufenlose Temperaturwahl und 2-Laugen-Wäsche . . . drei entscheidende Vorteile! Bauknecht-Waschvollautomaten haben alle drei!

GUTSCHEIN

Sie erhalten gegen diesen Gutschein die neuesten Informationen über Bauknecht-Waschvollautomaten mit 100° Kochstufe.
Bitte ausfüllen und absenden an
G. Bauknecht GmbH., 7 Stuttgart 1, Postfach 983

Name ______________________

Wohnort (   ) ______________________

Straße ______________________



VDE-geprüft





Winterbau in kurzer Bauzeit

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Mebes
Essen-Kupferdreh

Wenn ein Architekt sein eigenes Haus baut, darf man immer auf etwas Besonderes gefaßt sein. So auch hier. Auf einem schwierigen Gelände von 625 qm, bei einer Straßenfrontbreite von 18 m und einer Tiefe von 45 m war nur in einem kompakten Bau alles Erforderliche unterzubringen. Diesen richtig in die Umgebung einzufügen, die Zustimmung der Baubehörde zu bekommen, Baukosten zu sparen und schließlich für alle vorhandenen Möbel einschließlich der Einbauschränke einen Platz zu finden, das alles war nicht einfach. Und so ist ein nicht alltägliches Haus entstanden. In sechs Wintermonaten wurde es fertiggestellt (Baubeginn 11. 9. 1961, Einzug 8. 3. 1962). Reine Baukosten 75 000 DM.

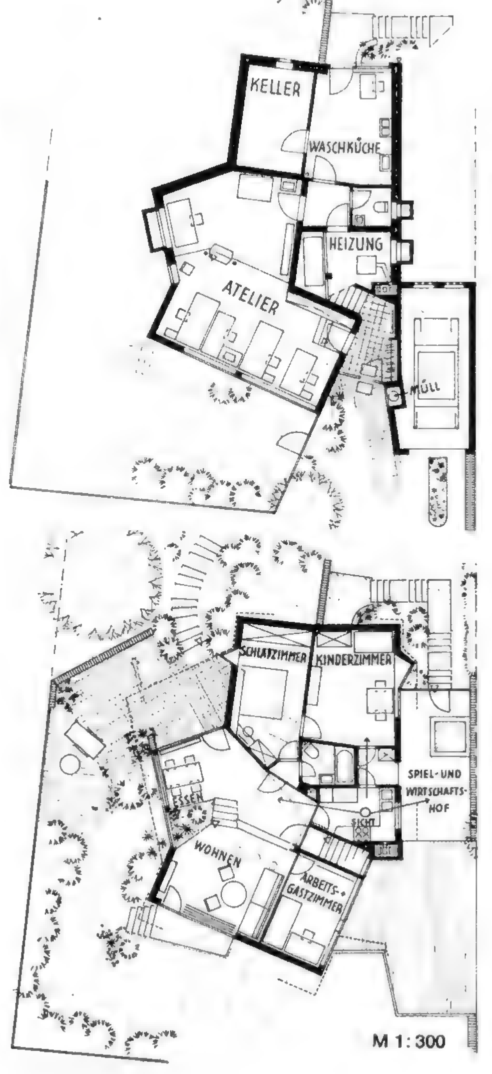
Im Erdgeschoß ist außer den Nebenräumen das Büro untergebracht. Wohn-, Eß- und Arbeitszimmer sowie zwei Schlafräume mit Küche und Bad befinden sich im Obergeschoß. Kinder können auf dem Spielplatz von der Küche aus beobachtet werden. Vom Morgen bis zum Abend hat die Sonne Zutritt zu den Wohn- und Schlafräumen.

Oben: Küchenausgang und Kinderspielplatz. Das schräggestellte Fenster des Kinderzimmers empfängt die erste Morgensonne.



Umbauter Raum 703 cbm einschließlich Garage
Wohnfläche 88 qm und 28 qm Büro

Der Wohnraum mit Durchgangstür zum Arbeits- und Gastzimmer, links führen Stufen zum tiefer gelegenen Eßzimmer.





Oben: Die Terrasse auf der Südwestseite des Hauses führt zum Wohngarten.

Links: Das Eßzimmer mit dem Blumenfenster und Aufgang zum Wohnraum.



Die gut belüftete, zweckmäßig eingerichtete Arbeitsküche erspart der Hausfrau viele Gänge.

Gesamtansicht des Hauses siehe nächste Seite



Winterbau in kurzer Bauzeit

Fortsetzung

Auf der Höhe, mit Sicht über das Ruhrtal und den Baldeneysee, steht dieses Architektenhaus. Die Außentreppe führt direkt in den Wohnraum des Obergeschosses; darunter das Büro und links das Fenster am Eßplatz.

Fotos: Friedhelm Thomas, Sennestadt



Das neue Küchen-Anbauprogramm mit dem 1,50 m breiten Durchreicheschrank Dublette bietet der Hausfrau sowie Bauherren und Architekten neue und zweckmäßige Möglichkeiten

① Durch das neue Küchenmodell Dublette mit den durchschiebbaren Schubkästen und beiderseitigen Türen werden der Hausfrau viele Wege und Zeit erspart und ist dies somit der Wunschtraum jeder Hausfrau.

② Küche und Eßplatz können beliebig durch Dublette unterteilt werden und ist somit eine vollkommene und zweckmäßige Lösung des abgetrennten Eßplatzes.

③ Durch den Einbau der Dublette entfallen die Kosten der Zwischenwand, wobei sich eine dekorative und zweckmäßige Raumgestaltung nach Küche und Eßplatz hin ergibt.

④ Die 1,50 m breite Dublette kann durch unser vielseitiges Anbauprogramm beliebig erweitert werden.



ALLE ARBEITSGÄNGE JETZT IN REICHWEITE !!!

BESEN
VORRÄTE
SONSTIGES
KÜCHE
8qm
KÜHLSCH
HERD
ARBEITSPLATTE
BROT
ANRICHTE
DURCH-REICHE
GESCHIRRSCHRANK
ARBEITSPLATTE
ESSZIMMER
8qm



⑤ Nach der Eßplatzseite hin ist die Dublette in Teak oder Nußbaum in moderner und neutraler Ausführung gearbeitet und somit passend zu jeder Zimmereinrichtung.

⑥ Mit den auf Wunsch lieferbaren Platten können Sie beliebig Ihre Eßzimmerwand dekorativ ergänzend verkleiden.

⑦ Durch unsere 85jährige Erfahrung in der Küchenmöbelherstellung ist es uns möglich, auf Grund unserer Serienherstellung Sie preiswert und qualitativ zu beliefern.

ÖSTREICH-KÜCHEN · SEIT 1875 · 6078 NEU-ISENBURG BEI FRANKFURT/MAIN

FORDERN SIE KATALOG AN!

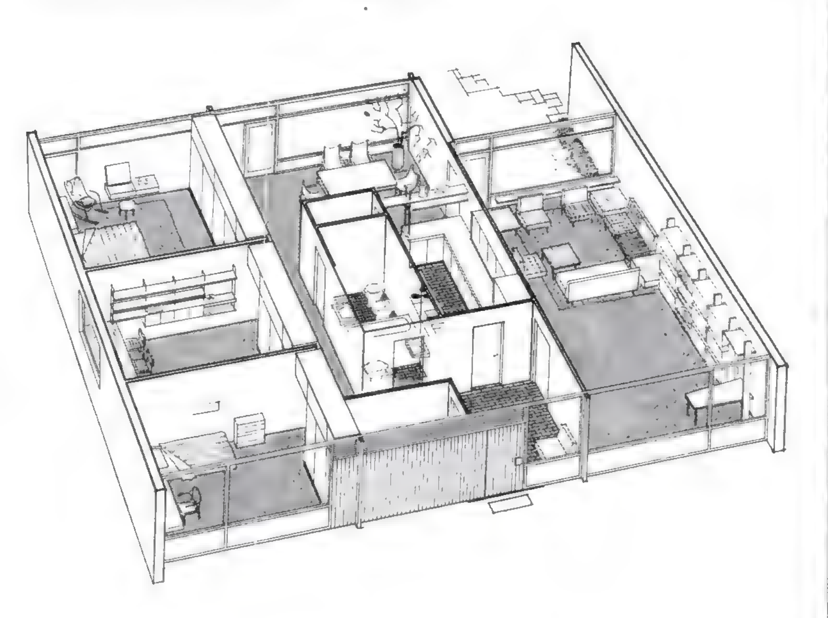
IGA 63 Fertighaus



Fotos: Studio Köhler, Hamburg-Hausbruch

Architekten:
Dipl.-Ing. Gerd Pempelfort und Dipl.-Ing. K. Gerhard Wilhelmi, Hamburg

Umbauter Raum 479 cbm, Wohnfläche 132 qm



Dieses Fertighaus, das auf der Internationalen Gartenbauausstellung im Hamburg zu sehen war, ist eine Neuentwicklung, dessen Serienproduktion Anfang 1964 anläuft. Je Arbeitstag soll 1 Haus geliefert werden können. Es kostet im Umkreis von 100 km ab Werk Hamburg schlüsselfertig 89300.– DM ohne Keller, aber mit voll eingerichteter Küche und auch sonst sehr guter Ausstattung. Die Umfassungswände sind massiv, die Innenwände veränderlich. Küche, Bad, WC werden von oben belichtet und belüftet. Zu diesem Zweck ist dort die Decke um 90 cm erhöht. Große Räume und eine sehr zweckmäßige Einteilung kennzeichnen dieses schmucke, praktische, arbeitsparende Haus. Alle Einzelheiten enthält der Katalog (Schutzgebühr 3.– DM), der von der Vertriebsgesellschaft „IGA Haus 63", Hamburg 11, Alter Fischmarkt 5, zu bekommen ist.

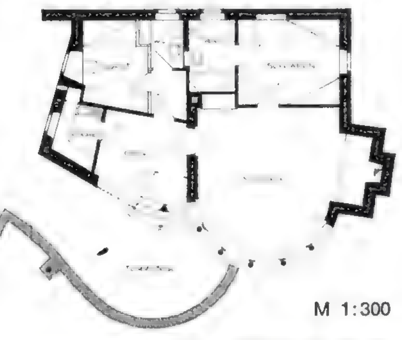


In der Sonnenstube der Schweiz

Architekt
Willy Jenny, Düsseldorf

Text und Bild: H. Neuendorff - Dr. Keller





M 1:300

Wohnfläche ca. 90 qm

„Nido dei topolini" — steht am Eingang des romantischen Hauses in Ronco geschrieben, und man sieht die hurtigen Tierchen im Bogen über die Serpentinentreppen laufen — allerdings nur in geschmiedetem Eisen gegen den hellgrauen Stein gesehen ...
Vor wenigen Jahren noch war dieser Felsenhügel oberhalb des kleinen tessinischen Dorfes am Lago Maggiore das Paradies der weißen Äskulapschlangen. Im üppigen Kastanienwald verbargen sich Füchse und Siebenschläfer. Heute führen kühn geschwungene Autostraßen durch eine strahlend neue Siedlung moderner Bungalows. Aus vielen europäischen und überseeischen Ländern haben sich die Liebhaber eines so romantischen Platzes für einen Hausbau zusammengefunden, wo manches Fundament aus dem Granit herausgesprengt werden muß, manche Terrasse eine kostspielige Stützmauer braucht, wo aber auch die Mimosen blühen, während die Gipfel der Berge noch Schnee tragen.
Schweizer Herkunft ist der in Düsseldorf tätige Architekt Willy Jenny, der das charmante Häuschen entwarf. Er ließ die tessinische Bauweise den Charakter des Hauses bestimmen, bereicherte ihn jedoch durch mancherlei spielerische Variationen, und die Hausfrau gab ihm durch sehr präzise Wünsche eine persönliche Atmosphäre. Der säulengetragene Portikus des südlichen Hauses tritt hier im großen Wohnsalon zutage, die vielen Rundbogenfenster, die das Halbrund seiner Fassade ausfüllen, haben auf gelungene Weise seine Nachfolge angetreten. Von hier ebenso wie von der einige Stufen tiefer gelegenen überdachten Terrasse bietet sich die Sicht auf den Lago Maggiore bei jedem Wetter in wahrhaft märchenhaftem Glanz.

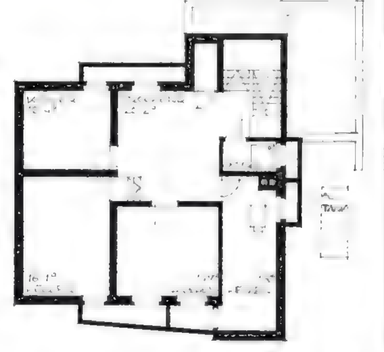
Schlichtes Sechszimmerhaus

Architekt
Dipl.-Ing. Karl Kohlbecker
Gaggenau/Baden

Was an diesem Haus auffällt, ist seine schlichte, aber mit feinstem Gefühl für Proportionen gezeichnete und gebaute Form. Von der nach Südost orientierten Hauptseite streift der Blick über Berg und Tal. Ein luftiger Vorraum, verbunden mit dem Treppenhaus, verleiht dem Sechszimmerhaus eine behagliche Weite.

Umbauter Raum	990 cbm
Wohnfläche	140 qm

Fotos: Erich Bauer, Karlsruhe



KELLERGESCHOSS M 1:300



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Die Haftung des Bauunternehmers für Verschulden seiner Arbeiter und Poliere

Immer wieder ereignen sich auf einem Bau Haftpflichtfälle, für die der Bauunternehmer einspringen muß. Er ist an der Verursachung der Haftpflichtfälle mitunter gar nicht beteiligt. Er muß aber für das Verschulden seiner Arbeiter und Aufsichtspersonen, vor allem seiner Poliere, nach den gesetzlichen Bestimmungen und der dazu ergangenen Rechtsprechung einstehen.

Haftung für mangelnde Aufsicht durch Poliere

Ein Fall für viele: Ein Bauunternehmer stellte einem Architekten eine Arbeiterkolonne mit Polieren zum Wiederaufbau eines Gebäudes zur Verfügung. Der Bauunternehmer selbst war also mit den Bauarbeiten nicht beauftragt worden. Trotzdem erschien er zwei- bis dreimal an der Baustelle und hat über die Arbeiter zur Aufsicht Poliere eingesetzt, deren Aufgabe es war, die Arbeiter zu überwachen und darauf zu achten, daß diese während der Arbeiten nicht in fremdes Eigentum eingriffen. Die Arbeiter brachen jedoch – zum Teil auf Anordnung eines Poliers – ein anderes beschädigtes Gebäude eines Anliegers ab und verwandten die Steine desselben teilweise zum Wiederaufbau, zum anderen Teile für sich.

Der geschädigte Anlieger nahm den Bauunternehmer in Anspruch und forderte von ihm Schadenersatz. War diese Forderung auf Schadenersatz berechtigt?

Das Gesetz gibt hierüber nur eine allgemeine Auskunft. In § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuches heißt es, daß ein Geschäftsherr (Bauunternehmer), der jemand zu einer Verrichtung bestellt, zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, den dieser (als Verrichtungsgehilfe) in Ausführung der Arbeiten einem Dritten widerrechtlich zufügt. Die Straftaten der Arbeiter wurden gegen den Willen des Bauunternehmers begangen; sie standen nur in rein äußerlichem Zusammenhang mit den Arbeiten, mit denen die Arbeiter in Wirklichkeit (hier: Wiederaufbau des Gebäudes) beauftragt waren. Der Bundesgerichtshof entschied in einem Urteil vom 4. November 1953 (veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Betrieb“, 1954, S. 213), daß die Poliere den Anlieger in Ausführung ihrer Verrichtungen, zu der sie bestellt waren (nämlich in Ausübung der Aufsicht über die Arbeiter), geschädigt haben. Der Bauunternehmer kann daher nach Ansicht des Bundesgerichtshofes von dem Anlieger in Anspruch genommen werden, weil die von ihm bestellten Aufsichtspersonen (Poliere) versagt und es unterlassen haben, die von den Arbeitern begangenen strafbaren Handlungen zu verhindern. Wörtlich sagt der Bundesgerichtshof: „Es ist in solchen Fällen die Aufgabe des Bauunternehmers, für eine nach den Umständen und insbesondere dem Umfang der vorzunehmenden Arbeiten gestaffelte Aufsicht zu sorgen, so daß es jeweils zu den Verrichtungen einer Aufsichtsperson (eines Poliers also) gehört, zufällige und absichtliche Vermögensbeschädigungen eines Grundstücksbesitzers nach Möglichkeit zu verhindern. Dabei wird eine widerrechtliche Schadenszufügung in Ausübung der Aufsichtsverrichtung dann nicht vorliegen, wenn es einem Arbeiter gelingt, bei einer ihm günstig erscheinenden Gelegenheit einen Diebstahl vorzunehmen, während dies bei der Nichtverhinderung geplanter und sich nahezu bandenmäßig vollziehender Diebstähle regelmäßig der Fall sein wird.“

In der weiteren Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 22. Dezember 1953 (veröffentlicht in „Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen“ Bd. 12, S. 75) ist noch besonders darauf hingewiesen, daß in derartigen Fällen ein Bauunternehmer im Verhältnis zu seinen Polieren, die er als Aufsichtpersonen über seine Arbeiter bestellt, Geschäftsherr im Sinne des § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuches verbleibt, auch wenn der Einsatz der Arbeitskräfte und die Materialbeschaffung für den Wiederaufbau allein dem von dem Bauherrn beauftragten Architekten obgelegen hatten. Die Arbeiter sind nach dieser Entscheidung in solchen Fällen nicht aus dem Betrieb des Unternehmers als herausgelöst und in einen anderen Betrieb als eingegliedert anzusehen. Der Bauunternehmer behält vielmehr auch in diesen Fällen die Aufsichtsbefugnisse und die Aufsichtspflichten über seine ausgeliehenen Arbeiter.

Keine Haftung für Schäden bei vergebenen Spezialarbeiten

Ein Bauunternehmer hatte bestimmte Spezialarbeiten an einen selbständigen Unternehmer vergeben; er hatte sich jedoch die Oberleitung des Baues vorbehalten. Einer der Arbeiter des selbständigen Unternehmers hatte bei Ausführung der Arbeiten einer dritten Person Schaden zugefügt.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 24. Juni 1953 (veröffentlicht in der Zeitschrift „Monatsschrift für Deutsches Recht“, 1953, S. 666) entschieden, daß in diesem Falle den die Spezialarbeiten vergebenden Bauunternehmer keine Haftung für den Schaden der dritten Person treffen kann. Das Urteil hebt mit Recht hervor, daß ein Bauunternehmer in diesem Falle, selbst wenn er sich die Oberleitung des Baues vorbehalten hatte, jedenfalls nicht in der Richtung daß die Arbeiter überwachen müsse, daß diese bei Ausführung ihrer Arbeiten einen anderen Arbeitskameraden oder eine dritte Person nicht schädigen. Der selbständige Unternehmer, der von einem Bauunternehmer mit der Ausführung bestimmter Spezialarbeiten beauftragt worden ist, ist grundsätzlich nicht Verrichtungsgehilfe des Bauunternehmers, selbst wenn dieser sich die Oberleitung des Baues vorbehalten hat.

Haftung des Bauunternehmers für Verkehrssicherheit von Anfahrtswegen

Baumaterialien müssen möglichst in die Nähe der Baustelle gebracht werden. Es ist daher für einen Bauunternehmer oft notwendig, für die Anfuhr von Baumaterialien an die Baustelle Anfahrtswege anzulegen, die nur provisorischen Charakter haben können. Auf diesen Anfahrtswegen ereignen sich erfahrungsgemäß oft Unfälle, die aus der provisorischen Beschaffenheit solcher Wege sich ergeben. Es fragt sich hierbei immer, ob hierbei den Bauunternehmer eine sogenannte Verkehrssicherungspflicht trifft und in welchem Umfang er – falls diese als verletzt angesehen werden sollte – für Schäden aufzukommen hat.

Rechtsprechung und Rechtslehre betonen in ihren Ausführungen immer wieder, daß in diesen Fällen die Verkehrssicherungspflicht und ihre Haftungsfolgen den Bauunternehmer treffen, der nach behelfsmäßiger Planung und Festigung eines solchen Zufahrtsweges auf einem Baugrundstück einen Verkehr zuläßt und damit eröffnet. Sie geht daneben allerdings auch den Grundstückseigentümer an; dieser ist aber davon entbunden, solange der Bau durchgeführt wird und der Bauunternehmer auf dem Bauplatz tätig ist. Während dieser Zeit ist einem Bauunternehmer über dem Baustellenbereich von dem Bauherrn die Verfügungsmacht eingeräumt.

Der Lastzug eines Fuhrunternehmers fuhr für einen Bauunternehmer Zement an die Baustelle an. Der Lastzug mußte hierbei auf dem Zufahrtsweg zur Baustelle über eine Erdaufschüttung fahren. Hierbei geriet er ins Rutschen, stieß gegen ein Bauwerk und wurde erheblich beschädigt. Das Oberlandesgericht Hamburg wies in einem Urteil vom 8. Juli 1954 (veröffentlicht in „Der Betriebsberater“, 1955, S. 333) die Schadenersatzklage des Fuhrunternehmers gegen den Bauunternehmer ab. Das Gericht führte aus, daß es für ein derartiges Gelände typisch sei, daß Grund und Boden uneben und wegen der Erdaufschüttungen nur unter Schwierigkeiten befahrbar seien. Es könne hierbei einem Bauunternehmer, der den Zufahrtsweg nur provisorisch angelegt habe, nicht zugemutet werden, vorhandene Unebenheiten auf diesem Wege immer zu beseitigen. Mit solchen typischen Fahrerschwerungen müsse ein Fuhrunternehmer auf solchen Zufahrtswegen zu Baustellen stets rechnen.

In einem anderen Haftpflichtfall war der Zufahrtsweg zur Baustelle nicht genügend befestigt. Der Lastzug eines Fuhrunternehmers, der Baumaterialien zur Baustelle anlieferte, war plötzlich auf dem Zufahrtsweg eingesunken, nachdem der Boden infolge eines niedergegangenen Regens sehr aufgeweicht war. Das Oberlandesgericht Hamburg hatte in einem Urteil vom 17. Februar 1955 (6 U 274/54, veröffentlicht in „Der Betriebsberater“, 1955, S. 333) der Schadenersatzklage des Fuhrunternehmers gegen den Bauunternehmer wegen Beschädigung seines Lastwagens stattgegeben. In diesem Urteil stellt sich das gleiche Gericht auf den Standpunkt, daß dieser Mangel des Zufahrtsweges zur Baustelle nicht zu den typischen Fahrerschwernissen eines Baugeländes gehört und für einen Fuhrunternehmer nicht ohne weiteres erkennbar ist. Infolgedessen war es Pflicht des Bauunternehmers selbst oder einer seiner Aufsichtspersonen, dafür zu sorgen, daß dieser Mangel des Zufahrtsweges durch Aufschütten von Kies oder dergleichen behoben wird. Er mußte unter allen Umständen den Fahrweg zusätzlich befestigen oder zumindest – bei kurz vorher niedergegangenem Regen – entsprechende Warntafeln aufstellen. Der Bauunternehmer mußte den Schaden ersetzen, da er nach Auffassung dieses Gerichts seiner Verkehrssicherungspflicht auf einem Zufahrtsweg zum Baugelände nicht genügend nachgekommen war.

Weitere häufig vorkommende Haftpflichtfälle

Einem Bauunternehmer können auch in weiteren Fällen Schadenersatzansprüche aus unerlaubter Handlung drohen.

Der Bundesgerichtshof hat beispielsweise in einer Entscheidung vom 8. Juni 1953, VI ZR 36/52 (veröffentlicht in der Zeitschrift „Neue Juristische Wochenschrift“, 1956, S. 1428) entschieden, daß einen Bauunternehmer, der einen Bau ohne die erforderliche polizeiliche Genehmigung ausgeführt und damit gegen die Schutzbestimmung des § 367 Ziffer 15 Strafgesetzbuch verstoßen hat, eine Schadenersatzpflicht treffen kann, wenn eine dritte Person infolge nicht genügender Beachtung der für die Errichtung von Bauwerken anerkannten Sicherungsvorschriften verletzt oder getötet wird. „Die Prüfung der Baugesuche durch die Baupolizei soll“ – so führt der Bundesgerichtshof aus – „gerade dazu dienen, daß bei der Errichtung von Bauwerken die anerkannten Sicherungsvorschriften befolgt werden und daß eine Gefährdung der Allgemeinheit oder einzelner Personen durch das Bauwerk nach Möglichkeit ausgeschaltet wird.“

Wird ein Gewerbebetrieb – zum Beispiel ein Ladengeschäft – vorübergehend wegen Bauarbeiten behindert, so hat der Ladengeschäftsinhaber im allgemeinen keinen Anspruch auf Schadenersatz, weil ein Ladengeschäftsinhaber überhaupt keinen Anspruch darauf hat, daß der Gemeingebrauch an der Straße und damit die Ertragsfähigkeit seines Betriebes unverändert erhalten bleibt. Wörtlich führt das Landgericht Kiel in einem Urteil vom 14. Juni 1957, 6 0 48 57 (veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Betrieb“, 1958, S. 300) aus: „Eine vorübergehende Behinderung eines Gewerbebetriebes begründet keinen Anspruch auf Schadenersatz, weil ein Recht auf den Fortbestand von Vorteilen und die gleichbleibende Ertragsfähigkeit eines Betriebes nicht besteht.“

Besonders Gerüstunternehmer im Baugewerbe müssen die Verkehrssicherungspflichten beachten und mit eigener Verantwortung prüfen, ob ein Gerüstbau den Verkehrssicherungspflichten entspricht. Dies gilt um so mehr, wenn der Gerüstbau an einer belebten Verkehrsstraße in der Großstadt aufgezogen wird und das Gerüst so gebaut wird, daß die Straßenpassanten die Auslagen der Ladengeschäfte betrachten können und sollen. Hier sind auf jeden Fall die entsprechenden Absicherungen anzubringen. Werden sie unterlassen, so kann hieraus eine Schadenersatzpflicht des Gerüstunternehmers bei Verletzung oder Tötung einer Person entstehen. Das Oberlandesgericht Celle hat allerdings in einem Urteil vom 14. Januar 1955 (veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Bausachverständige“, 1955, S. 193) einer durch nicht genügende Absicherung eines Gerüstes verunglückten Frau ein erhebliches Mitverschulden aufgebürdet, weil diese angesichts der Größe des Gerüstes schon hätte darauf aufmerksam werden müssen, daß in einem solchen Fall Gefahren drohen können und daß sie mit ganz besonderer Vorsicht sich in den Bereich des Gerüstes begeben mußte.

RA. Z.

DIE AUSWAHL

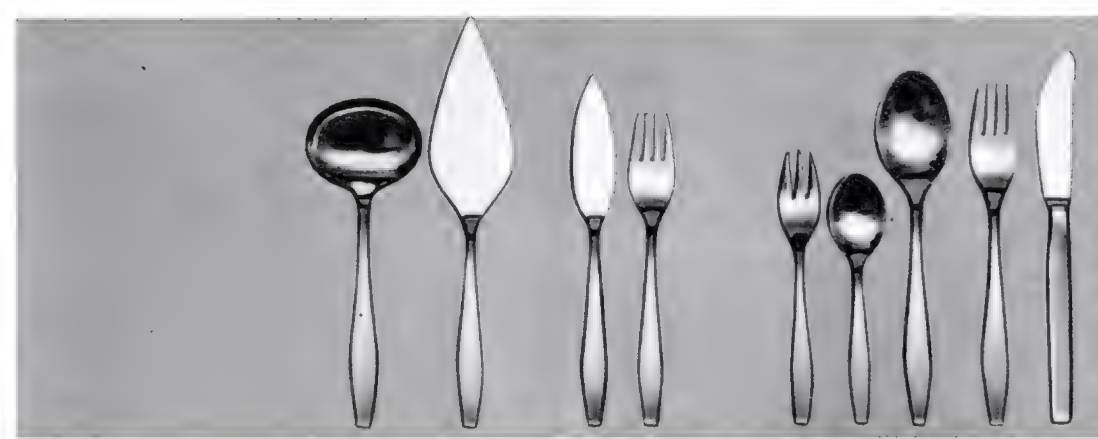
Gute Form und gute Qualität in der Wohnung

Hier werden nur Erzeugnisse angeboten, die kritischer Prüfung standhalten. Maßgebend für diese Auswahl sind gutes Material, sorgfältige Fertigung und sinnvolle, schöne Formen. Die Hersteller informieren Sie gern über Einzelheiten und Bezugsquellen.



Eine neue Form des Haushaltgeschirres: Schönwald 611. Kappenförmige Deckel prägen die geschlossene Gestalt. Breite Standflächen und große Öffnungen sind praktische Gebrauchsvorteile der Gefäße. Schönwald 611 gibt es in Weiß und auch mit vielen lebhaften Dekoren. Zu den kompletten Servicen werden später auch alle Teile einzeln nachgeliefert.

Porzellanfabrik Schönwald
8671 Schönwald



Das Werkzeug bei einer unserer liebsten Beschäftigungen sollten wir mit Verstand und Gefühl wählen. Verstand formte dieses Besteck als täglichen Gebrauchsgegenstand sachlich, das Gefühl des Gestalters brachte aber mehr zustande: eine klare, ausgewogene Form, Eßkultur ohne Schnörkel. Das abgebildete Kleeblatt-Besteck gibt es aus Roneusil, einem rostfreien Edelstahl mit Silberglanz, (Modell 2500) und in Alpacca mit 100 Gramm Silberauflage (Modell 1500).

W. Seibel Metallwarenfabriken
402 Mettmann



Einige wenige Formkenner haben schon vor Jahren die Schönheit der Zylinder wiederentdeckt und Gefäße in dieser geometrischen Form geschaffen. Die Serie Regulus aus der Ichendorfer Glashütte wurde vielen anderen zum Vorbild, weil die zurückhaltende Eleganz dieser Glasform auch die Konservativen überzeugte. Hier Bierbecher, Whiskybecher und die Gläser für Rotwein, Likör, Weißwein und Sekt der Form Regulus.

Ichendorfer Glashütte
5154 Ichendorf, Bezirk Köln



Man sieht es den neuartigen Porzellanschalen nicht an, wie vielseitig sie zu verwenden sind: zum Anrichten und Servieren vieler Salate, Beigaben und Appetithappen. Zugedeckt läßt sich der Arzberg-Schalensatz raumsparend im Kühlschrank stapeln. Die flacheren Schalen dienen den tieferen als Deckel oder Untersetzer.

Porzellanfabrik Arzberg
8594 Arzberg

Fünf Zimmer auf einer Ebene

ARCHITEKT
FERDINAND VON QUAST
MÜNCHEN

Vier Schlafzimmer, ein 37 qm großer Wohnraum, Küche und Bad liegen zu ebener Erde. Das Haus ist zum Teil unterkellert, das Dach nicht ausgebaut. Rings um das Haus gibt es windgeschützte Plätze. Jeder Sonnenstrahl wird eingefangen und verlockt zum Wohnen im Garten. Eingebaute Möbel verleihen den Räumen Charakter und Schönheit.

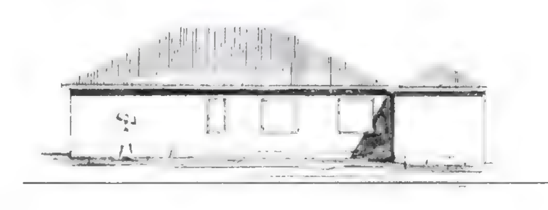
Foto: Buddeberg-Anthony

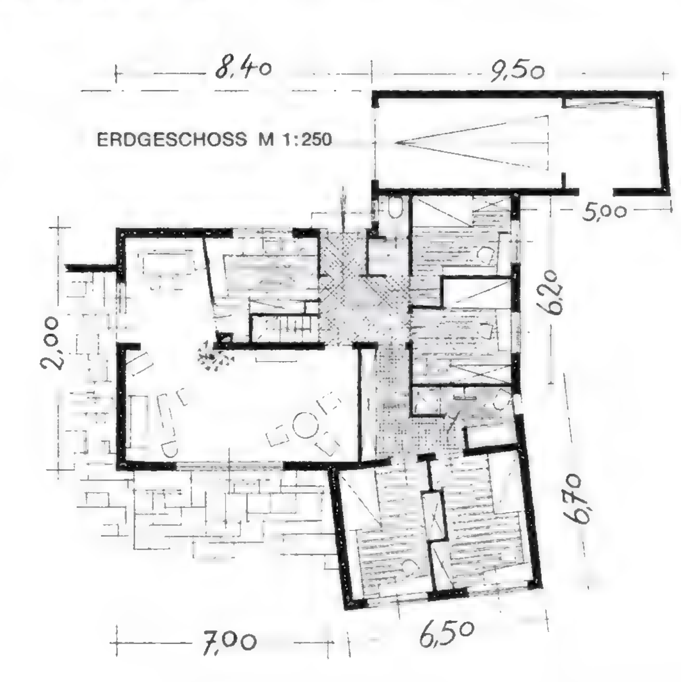


ANSICHT VON WESTEN

575 cbm umbauter Raum, 75 cbm Garage
Wohnfläche 111 qm

ANSICHT VON OSTEN

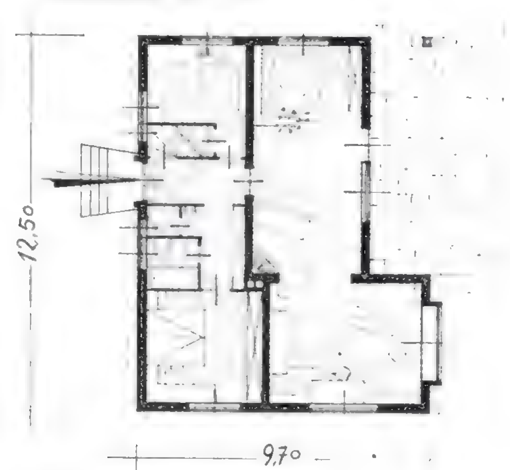




Haus für ein Ehepaar



GRUNDRISS M 1:250



Fotos: Buddenberg-Anthony

ARCHITEKT FERDINAND VON QUAST, MÜNCHEN

Da Haushaltshilfen heute sehr knapp geworden sind, geht der Wunsch vieler, besonders älterer alleinstehender Ehepaare, nach einem Häuschen mit allem technischen Komfort, das nicht viel Arbeit erfordert. Es soll klein, aber doch noch groß genug sein, um nicht Ausdruck der Entsagung zu werden und sich nicht zu weit vom gewohnten häuslichen Rahmen entfernen. Ein 12 m langer Wohn- und Eßraum stärkt das Bewußtsein, weiträumig zu wohnen. Und doch hat das Haus nur 90 qm Wohnfläche und 480 cbm umbauten Raum. Die reinen Baukosten waren 1956 auf 33500 DM veranschlagt. Es ist teilunterkellert und hat Ölheizung.

Vergütung für zusätzliche Bauleistungen

Den meisten Bauverträgen liegen die Bestimmungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (= VOB, Teil B) zugrunde. In § 2 Nummer 6 dieser Verdingungsordnung für Bauleistungen ist ausgeführt: „Wird eine Leistung gefordert, zu der der Auftragnehmer nach dem Vertrag nicht verpflichtet ist, so hat er Anspruch auf besondere Vergütung. Er muß jedoch den Anspruch dem Auftraggeber ankündigen, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt. Die Vergütung bestimmt sich nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung. Sie ist möglichst vor Beginn der Ausführung zu vereinbaren." Diese Bestimmung gibt also dem Bauunternehmer für zusätzliche Leistungen einen Vergütungsanspruch, allerdings nur unter der Voraussetzung, daß der Bauunternehmer gegenüber dem Bauherrn diesen Anspruch ausdrücklich ankündigt, ehe er mit der Ausführung der zusätzlichen Bauleistungen beginnt.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 13. Juli 1961 (VII ZR 65/60) dazu ausgeführt, daß diese Ankündigungspflicht des Bauunternehmers gegenüber dem Bauherrn nicht für Mehrleistungen gelte, die notwendig geworden seien, weil die Massen einzelner Positionen des Leistungsverzeichnisses sich verändert haben; die Bestimmung der Verdingungsordnung für Bauleistungen gelte vielmehr nur für zusätzliche, im Leistungsverzeichnis überhaupt nicht vorgesehene Leistungen.

Die Rechtsfolge der Unterlassung der Ankündigung durch den Bauunternehmer ist in den Bestimmungen nicht geregelt. Der Wortlaut der Verdingungsordnung für Bauleistungen deutet an und für sich darauf hin, daß ein Anspruch des Bauunternehmers auf besondere Vergütung in Fällen der Unterlassung nicht bestehen soll. Dieser Auslegung steht jedoch der im Rechtsleben selbstverständliche Grundsatz entgegen, daß derjenige, der eine Leistung fordert und erhält, sie auch entsprechend bezahlen muß. Nach Treu und Glauben im Rechtsverkehr muß deshalb eine zusätzlich geforderte Leistung, auch bei Unterlassung der vorherigen Ankündigung der Mehrvergütung, entsprechend honoriert werden, wenn sie nicht nur geringfügig ist und der Bauunternehmer nicht vorsätzlich oder arglistig geschwiegen hat. Hat ein Bauunternehmer in Unkenntnis der Vorschrift oder aus Fahrlässigkeit die Ankündigung unterlassen, so muß ihm der Vergütungsanspruch grundsätzlich zugebilligt werden, wie sich auch aus dem Kommentar von Hereth-Ludwig-Naschold ergibt. RA. Z.

Mängelhaftung und Verjährung im Baugewerbe

Klärende Auslegung der VOB durch den Bundesgerichtshof

Wie die Rechtsprechung zeigt, geben Bauhandwerker, Bauunternehmer und Bauherrn viel zuwenig acht auf die kurzen Verjährungsfristen der zwischen ihnen aus Bauarbeiten entstandenen Ansprüche. Ihnen liegt in der Regel vertragsgemäß die VOB, die Verdingungsordnung für Bauleistungen, zugrunde, und gerade sie bringt für die Beteiligten recht kurze Verjährungsfristen.

Was versteht die VOB unter Gewährleistung? Der Auftragnehmer (Bauhandwerker und Bauunternehmer) übernimmt die Gewähr für die Güte seiner Leistung:

1. Sie muß zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben.
2. Sie muß den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
3. Sie darf nicht mit Fehlern behaftet sein, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Zeigen sich in diesem Rahmen Mängel, so haftet der Bauhandwerker oder der Bauunternehmer, dem Bauherrn entstehen daraus die Gewährleistungsansprüche.

Ihre Verjährung, d. h. also der Zeitpunkt, von dem ab sie nicht mehr geltend gemacht werden können, kann vertraglich vereinbart werden. Aber das geschieht kaum. Man macht die VOB zum Vertragsbestandteil und damit auch ihre Bestimmungen über die Verjährung der Ansprüche aus der Mängelhaftung, der Gewährleistungsansprüche.

Hier nun setzt die Rechtsprechung mit der Auslegung der einzelnen Bestimmungen ein, neuerlich der Bundesgerichtshof mit einem bedeutsamen Urteil (v. 25. 10. 62, Aktz. VII ZR 68/61).

Die Verjährungsfrist beträgt für Bauwerke (und für Holzerkrankungen) zwei Jahre, für Arbeiten an einem Grundstück (und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen) nur ein Jahr.

Entscheidend für die Länge der Verjährungsfrist ist also die Art der mangelhaften Arbeit, die Abgrenzung der Arbeiten bei Bauwerken und der Arbeiten an einem Grundstück. Bei Bauwerksarbeiten handelt es sich um die Errichtung eines Bauwerks (oder eines Teiles), eine Veränderung oder die Erneuerung einzelner erheblicher Bauwerksteile, während bei Arbeiten an einem Grundstück hauptsächlich bloße Ausbesserungs- und Instandsetzungsarbeiten in Frage stehen. Zu ersterem hat der Bundesgerichtshof das Decken einer größeren Dachfläche (an einem schon bestehenden Gebäude), zu letzterem das Instandsetzen der Fenster (Entfernen des alten Anstrichs, Imprägnierung und Neuanstrich!) gerechnet. Die Grenzen sind fließend, und die Beteiligten tun gut daran, in

Zweifelsfällen sich auf die kurze Verjährungsfrist von einem Jahr einzustellen.

Die Frist beginnt schon mit der Abnahme der gesamten Leistung zu laufen.

Der Auftraggeber, der Bauherr, kann sich jedoch seine Ansprüche aus der Mängelhaftung seines Auftragnehmers erhalten, wenn er die Beseitigung aller während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Bauhandwerker oder Bauunternehmer muß dann also den gerügten Mangel auch noch nach Ablauf der Verjährungsfrist beseitigen.

Die Verjährung selbst ist dadurch nicht aus der Welt geschafft. Vielmehr beginnt eine neue Verjährungsfrist zu laufen. Ihre Dauer beträgt wiederum zwei Jahre oder ein Jahr, je nach Art der Leistung. Das ist vom Bundesgerichtshof so entschieden. Diese neue Frist beginnt vom Eingang des Schreibens beim Bauhandwerker oder Bauunternehmer an zu laufen, mit dem der Bauherr die Beseitigung der Mängel verlangt hat. Auch das steht nicht in der VOB, sondern im Urteil des Bundesgerichtshofes.

Wenn nun der Bauherr weitere Aufforderungsschreiben an den Bauhandwerker oder an den Bauunternehmer schickt, etwa weil diese sich nicht auf die Mängelbeseitigung einlassen oder sich nicht regen, so werden durch solche weitere Schreiben keine neuen Verjährungsfristen in Gang gesetzt. Nur das erste Aufforderungsschreiben hat diese Wirkung. Der Bauherr hätte es sonst in der Hand, die Verjährung immer wieder hinauszuschieben. Wenn er sie verhindern will, hat er andere Mittel in der Hand. Er kann ihre Unterbrechung herbeiführen, indem er den Auftragnehmer zu einer Anerkenntnis seiner Mängelhaftung veranlaßt oder gegen ihn Klage erhebt. Bemerkt sei noch, daß der Lauf der Verjährungsfrist gehemmt werden kann, wenn sich nämlich der Bauhandwerker oder der Bauunternehmer im Einverständnis mit dem Bauherrn der Prüfung des Vorhandenseins des Mangels oder der Beseitigung des Mangels unterzieht. Die Verjährung ist dann so lange gehemmt, bis Bauhandwerker oder Bauunternehmer das Ergebnis ihrer Prüfung dem Bauherrn mitgeteilt oder ihm gegenüber den Mangel für beseitigt erklärt oder die Fortsetzung der Beseitigung verweigert haben. Die Verjährungsfrist läuft also dann weiter unter Abrechnung der Hemmungsdauer. Dr. Seesemann

Die Bedeutung des Bauschildes für die Schuldenhaftung

Auch Gesetzesvorschriften können in Vergessenheit geraten. Soweit man überhaupt an einem Neubau Bauschilder mit den Namen des Architekten oder den am Bau beteiligten Firmen liest, dienen sie offensichtlich der Werbung, der Reklame. Den am Bau Beteiligten ist aber nicht mehr gegenwärtig, daß ein Bauschild einen ganz anderen Sinn und Zweck hat, daß es nämlich bei jedem Neubau im Rahmen der „Sicherung der Bauforderungen" angebracht werden muß. Dieser also soll auch das Bauschild nach dem Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen von 1909 dienen. Damals, zu Beginn unseres Jahrhunderts, herrschten vielfach im Baugewerbe Mißstände, die vor allem häufig die Forderungen der Bauhandwerker gefährdeten. Allgemeine Sicherungsmaßregeln wie Vorschriften über die Verwendung des Baugeldes, die Führung eines Baubuches und auch über das Bauschild sollten dem entgegenwirken. Dieses alte Gesetz gilt heute noch.

Der Sinn des Bauschildes ist, den Baugläubigern, in erster Linie den Bauhandwerkern und den Zulieferern, zu erleichtern, festzustellen, mit wem sie es bei der Ausführung ihrer Arbeiten zu tun haben. Denn wer auf dem Bauschild als Bauherr, als Eigentümer oder als Unternehmer angegeben ist, muß sich gefallen lassen, daß er den Baugläubigern gegenüber als ihr Schuldner gilt, an den sie sich wegen der Bezahlung ihrer Forderungen halten können.

Deshalb schreibt das Gesetz von 1909 den Inhalt des Bauschildes genau vor: Es muß nicht nur den Familiennamen und wenigstens einen ausgeschriebenen Vornamen, sondern auch den Stand des Eigentümers, dazu seinen Wohnort enthalten, alles in deutlich lesbarer und unverwischbarer Schrift. Hat er die Herstellung des Gebäudes oder eines Gebäudeteiles einem Unternehmer übertragen, so muß dieser ebenso genau angegeben werden. Das gilt natürlich auch, wenn Eigentümer oder Unternehmer eine Firma ist. Das Bauschild — das Gesetz spricht von einem Anschlag — ist an leicht sichtbarer Stelle des Neubaus anzubringen.

Verpflichtet zum Anbringen ist der Bauleiter, nicht der Bauherr. In der Regel wird es der Architekt sein, der die technische Oberleitung des Neubaus hat. Unterläßt er den Anschlag, so setzt er sich der Gefahr aus, bestraft zu werden, und zwar mit Geldstrafe bis zu 150 DM. Ob er fahrlässig, aus Unkenntnis des Gesetzes zur Sicherung der Bauforderungen, das Anbringen des Bauschildes unterlassen hat, spielt dabei keine Rolle.

Wegen der rechtlichen Tragweite der Angaben auf dem Bauschild ist den Beteiligten, besonders dem Auftraggeber des Bauleiters, also regelmäßig des Architekten, dringend zu raten, sie zu überprüfen. Der Bauherr, der genannt ist (das Gesetz spricht etwas ungenau und allgemein vom Eigentümer), hat durch seine Benennung den Anschein gegen sich, daß er der Auftraggeber für die vom Architekten, dem Bauleiter, vergebenen Aufträge ist. Es geht dabei um die in der Rechtsprechung entwickelte Anscheinsvollmacht, d. h. ein in die äußere Erscheinung tretendes Verhalten erweckt den Anschein, man sei der Vollmachtgeber. Die Baugläubiger dürfen also fürs erste den Angaben auf dem Bauschild trauen und sich mit ihren Forderungen an die genannten Personen — Bauherrn oder Unternehmer — oder Firmen halten. Irreführende oder falsche Angaben auf

Lesen Sie weiter auf Seite 108

Ein klar eingeteiltes Zwei



1

Architekt Horst Günther Vorndamme, Greven/Westfalen

Holländische handgeformte rote Klinker, das helle Holzgesims und ein dunkles Eternitdach, schon diese Farbabstufung zieht die Aufmerksamkeit auf sich. In der grünen westfälischen Landschaft verdichtet sich der Farbakkord. Die gradlinige Architektur, wie der Grundriß zeigt, auch im Innern konsequent durchgeführt, hat bei aller Schnittigkeit doch viele Gemütswerte. Die heutige technisch geschulte Generation hat dafür Verständnis. Sie freut sich über ein so helles, klares Treppenhaus, in dem das handwerklich und das industriell Gefertigte so offen dargeboten wird.

Durch Beschränkung des Verkehrsraumes ist jede der beiden Dreizimmerwohnungen sehr luftig geworden. Der 26 qm große Wohnraum findet — in der durch breite Fenster verbundenen Terrasse bzw. den Balkon — seine wertvolle Erweiterung. Der mäßige Baupreis ist zweifellos auf die rationelle Bauweise zurückzuführen.

Zu den Fotos:

1 Solange die Bepflanzung noch fehlt, tritt auch auf der Südseite die Strenge der Architektur besonders stark in Erscheinung.

2 Wuchtig in der Stirnfront, aber aufgelockert in dem angebauten Teil von Treppenhaus und Garage zeigt das Haus von der Eingangsseite her eine selbstsichere Haltung.

3 Die Schönheit des Materials und der Linie, die dem ganzen Haus sein Gepräge gibt, fällt schon im Treppenhaus auf.

Fotos: Friedhelm Thomas, Sennestadt

familienhaus


2


3

Umbauter Raum einschließlich Garage 883 cbm
Wohnfläche je Wohnung 72 qm, zusammen 144 qm
Reine Baukosten 1961/62 rund 85 000 DM.



GRUNDRISS
M 1:200

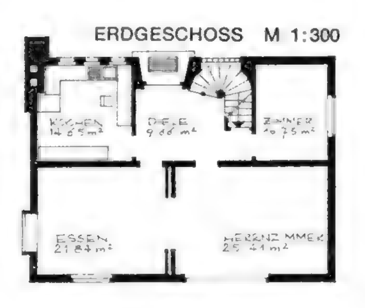
Flugplatz auf dem Dach

Architekt Bertold Bürckel, Speyer

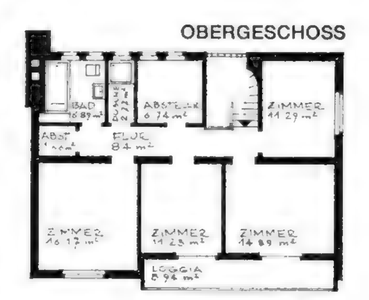
Das ganze Haus wurde mit einem nach der Mitte zu geknickten Flachdach gedeckt, das sich von der Mitte an nach außen auf eine Mindestdicke verringert. Darunter liegt der betont von den Außenwänden abgesetzte Teil, der das eigentliche Dach von der Obergeschoßdecke trennt. Diese Konstruktion war nötig, um dem Hausherrn, der berufsmäßig Hubschrauberpilot ist, eine einwandfreie Landung auf dem Dach zu gewährleisten und dabei den Lärm der Erschütterungen und den Windanfall durch die Luftschraube nach oben abzuweisen. Über Steigeisen, die in einem das Haus anschneidenden wuchtigen Kamin aus Klinkern eingelassen sind, erreicht der Hubschrauberpilot dann sicher den Erdboden. Ein noch ungewöhnlicher, vielleicht in der Zukunft nicht mehr seltener Fall.

Fotos: Kemper (1), Weiss (1)

ERDGESCHOSS M 1:300



OBERGESCHOSS





Umbauter Raum 902 cbm, Wohnfläche 162 qm, 25 qm Büro im Untergeschoß

Die Bedeutung des Bauschildes für die Schuldenhaftung

Fortsetzung von Seite 105

dem Bauschild gehen also nicht zu ihren Lasten. Es kommt selbstverständlich dabei viel auf die Umstände des Einzelfalles an, aber in erster Linie haftet für Bauforderungen der auf dem Bauschild genannte Bauherr oder Generalunternehmer, mag auch tatsächlich die Benennung nicht im Einklang mit den vertraglichen Abmachungen zwischen den Beteiligten stehen, wenn z. B. der Architekt selbst Generalunternehmer ist, dem der Bauherr alles übertragen hat, dieser aber ihn trotzdem auf dem Bauschild benennt. In diesem Fall kann also ein Bauhandwerker darauf vertrauen, daß der Architekt mit ihm nur im Namen des Bauherrn, nur als Bevollmächtigter, abgeschlossen hat, sein Schuldner also der Bauherr ist. Der Bauherr muß eben seine Benennung im Bauschild gegen sich gelten lassen.

Daß diese Ausführungen keine Erwägungen nur theoretischer Art sind, zeigt eine Reihe von Prozessen, die in der Regel für den im Bauschild genannten Bauherrn und Grundeigentümer unglücklich ausgingen.

Abgesehen von der Haftung aus dem Gesichtspunkt der Anscheinsvollmacht kann der Bauherr dem Baugläubiger schadenersatzpflichtig werden. Die Schadenersatzpflicht entsteht schon bei fahrlässigem Verhalten, wenn man sich also überhaupt nicht um den Inhalt des Bauschildes kümmert. Voraussetzung ist nur, daß gerade diese Angaben, auf die sich der Baugläubiger verlassen hat, ursächlich für seinen Schaden gewesen sind.

Jedenfalls muß dem Bauschild durchweg größere Aufmerksamkeit gewidmet werden, als das gemeinhin geschieht. Unliebsame Auseinandersetzungen bis zum kostspieligen Prozeß bleiben dann den Beteiligten erspart. Dr. Seesemann

Die bei einem Bauvorhaben entstehenden Gesamtkosten

Vor dem Beginn eines Bauvorhabens sollte jeder Bauherr, will er vor unliebsamen Überraschungen sicher sein, eine sorgfältige Aufstellung der möglicherweise anfallenden Gesamtkosten vornehmen. Diese an sich oft schwierige Aufgabe dürfte jedoch unter genauer Beachtung der nachfolgenden Ausführungen, die sich auf die Zweite Berechnungsverordnung vom 17. 10. 1957 (Bundesgesetzblatt I, S. 1719) stützen, ohne weiteres zu lösen sein.

Die Kosten eines Bauvorhabens bestehen aus den Kosten des Baugrundstücks, den Baukosten, den Kosten der Außenanlagen und den Baunebenkosten.

Kosten des Baugrundstücks

Zu den Kosten des Baugrundstücks gehören außer dem Wert des Grundstücks die Erwerbskosten und die Erschließungskosten.

Zu den Erwerbskosten zählen alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuern, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen, Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

Zu den Erwerbskosten gehören auch Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden, freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

Erschließungskosten sind:

Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück.

Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch.

Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dergleichen, soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind.

Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind.

Andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

Baukosten

Zu den Baukosten gehören die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen und die Baunebenkosten.

Die Kosten der Gebäude umfassen die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind. Hierher gehören auch die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen), bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, eingebaute Möbel.

Zu den Kosten der Außenanlagen rechnen die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

Hierzu gehören:

Die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.

Die Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedungen. Die Kosten der Gartenanlagen, der

Fortsetzung Seite 120

Hierher . . . ein Quell





Praktisch und vorausschauend, wie Sie Ihr künftiges Heim planen, sehen Sie sicher auch zweierlei Energiequellen vor? (Allein schon im Hinblick auf das kommende Erdgas!) Vergessen Sie dann aber bitte nicht, vom Gasherdanschluß noch ein Stückchen Rohr zum Spülbecken hin abzuzweigen: hierher gehört nämlich ein Junkers Quell! Ein Junkers Quell, der von früh bis spät ohne Wartezeit leitungsfrisches Heißwasser spendet, genau nach Wunsch dosiert und temperiert. Darauf können Sie nicht verzichten - zumal der Junkers Quell so preiswert in der Anschaffung und so unbezahlbar in der Leistung ist! - Fürs Bad die Junkers Therme, für die Gas-Zentralheizung die Junkers Heiztherme.



Gutschein

An Junkers & Co. GmbH, 7314 Wernau/Neckar
Postfach 33

Senden Sie mir kostenfrei und unverbindlich ausführliche Informationen über
a) die moderne Junkers Heißwasserversorgung mit Junkers Quell und Junkers Thermen
b) die Gas-Zentralheizung mit Junkers Heiztherme

Name:

Ort:

Straße:

An 3-9

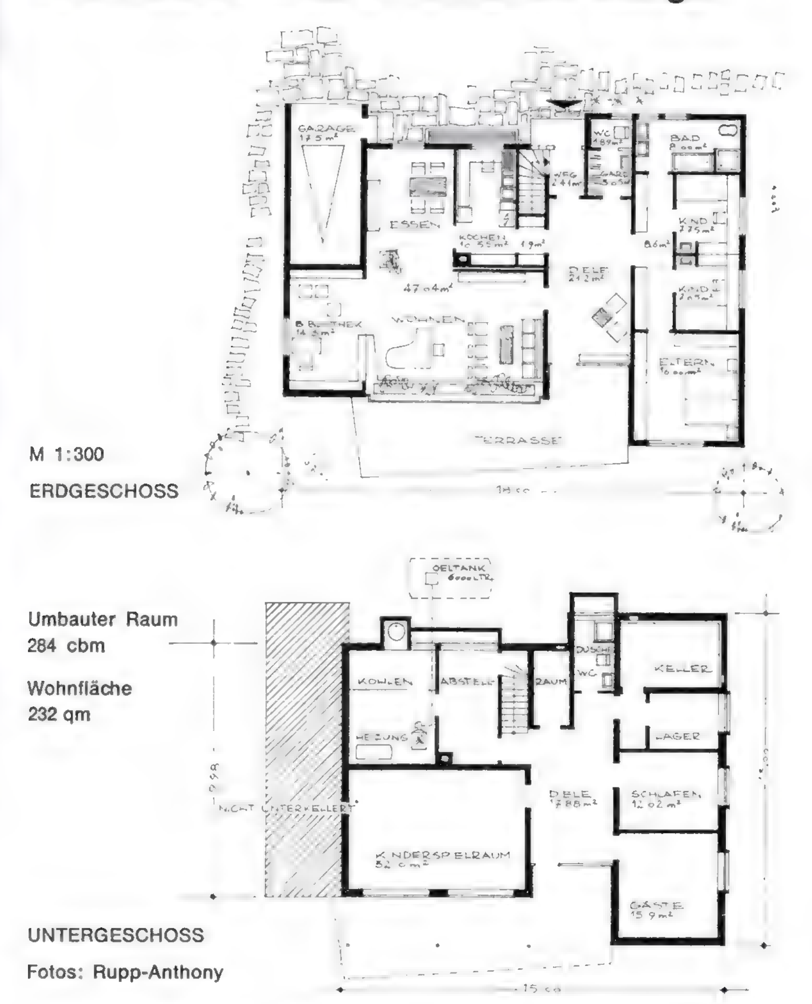
Das im Jahr 1958 gebaute Haus steht an einer Höhenstraße, das Baugelände fällt nach Süden steil ab und weitet sich zu einem schönen Ausblick ins Tal. Infolge der Hanglage konnten im Untergeschoß neben reichlichen Nebenräumen vollbelichtete Wohnräume mit schöner Diele und Freisitz untergebracht werden, die jederzeit zu einer Einliegerwohnung umgestaltet werden könnten.
Das großzügig gestaltete Erdgeschoß ist auf luftiges Wohnen angelegt, wobei die Diele mit der Terrasse eine wichtige Rolle spielt. Sauber getrennt und übersichtlich ist der Schlaftrakt, das Ganze eine interes-





Gediegen und unkompliziert

Architekten Dipl.-Ing. Ulrich Haigis und Dipl.-Ing. Hans Joachim Welz in Korntal bei Stuttgart



M 1:300
ERDGESCHOSS

Umbauter Raum
284 cbm

Wohnfläche
232 qm

UNTERGESCHOSS

Fotos: Rupp-Anthony

sante, sparsame architektonische Lösung.
Der Fußboden in der Eingangshalle besteht aus Aglo-Marmor, fein geschliffen, im Wohn-Eß-Raum aus Eicheparkett; in der Küche und den Kinderzimmern liegen PVC-Plastikfliesen, im Schlafraum und Schlafzimmerflur Textilspannböden.



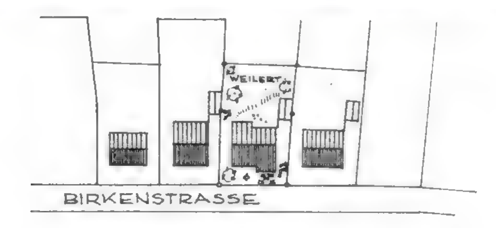
Zweifamilienhaus auf kleinem Grundstück

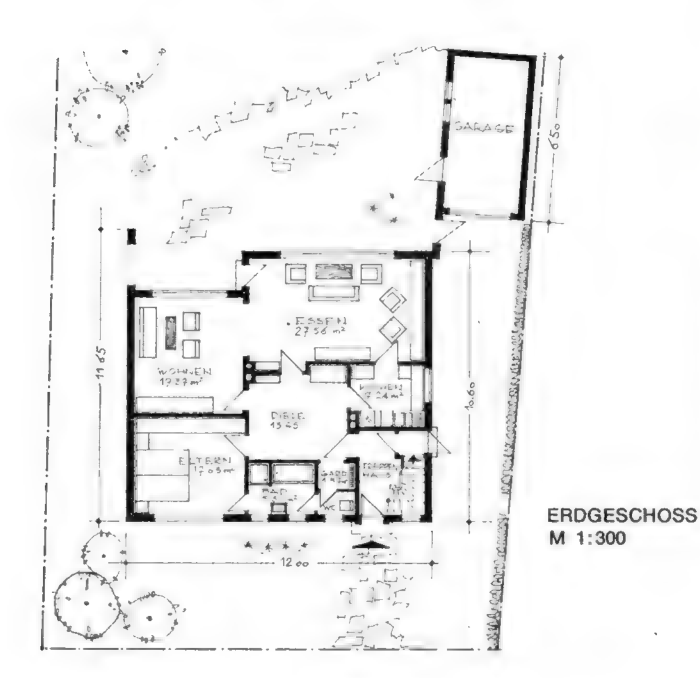
Architekt
Reinhard Meierjohann
Bad Salzuflen



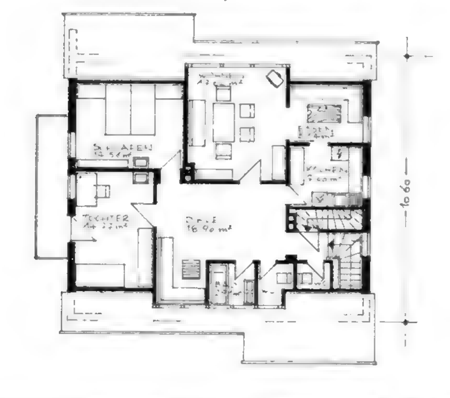
Fotos: Friedhelm Thomas, Sennestadt

Für das im Jahr 1957 gebaute Haus in der Badestadt stand nur ein mäßig großes Grundstück zur Verfügung. Grenzabstände, Baufluchtlinien, Sockelhöhe, Traufenhöhe und Dachneigung waren von der Bauverwaltung festgelegt. So eingeschränkt, hatte es der Architekt nicht leicht, das vom Bauherrn gewünschte Programm durchzuführen.
Beide Wohnungen haben eine geräumige Diele, von der aus alle Gelasse zugänglich sind. Im Erdgeschoß ist auf ein großes Wohn-Eß-Zimmer, dem eine Terrasse vorgelagert ist, besonderer Wert gelegt, während im Dachgeschoß zwei Schlafzimmer mit Balkon untergebracht sind. Das Kellergeschoß enthält Waschküche, Trockenraum, Heizung und drei Keller.
Zur Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit hat das ganze Haus unter dem Kellerbeton eine 10-cm-Kiesfilterschicht aus reinem grobem Weserkies. Außer der üblichen senkrechten und waagrechten Isolierung des Mauerwerks ist auch an den





ERDGESCHOSS
M 1:300



OBERGESCHOSS

Wohnfläche Erdgeschoß 93 qm, Obergeschoß 85 qm

Außenwänden des Kellers in der Erde eine Kiesfilterschicht mit Dränageableitung.
Zur Schallisolierung sind die Stahlbetondecken allseitig gegen das anschließende Mauerwerk mit korkverstärkter Bitumenpappe abgesichert. Die Unterseite der Stahlbetondecken in den Geschossen ist mit $2\frac{1}{2}$ cm starken Leichtbauplatten abisoliert. Die Oberseite ist mit 1 cm starken Kokosfasermatten belegt, darüber liegen 2 cm Gußasphalt als Unterlage für Kunststoffußbodenplatten.

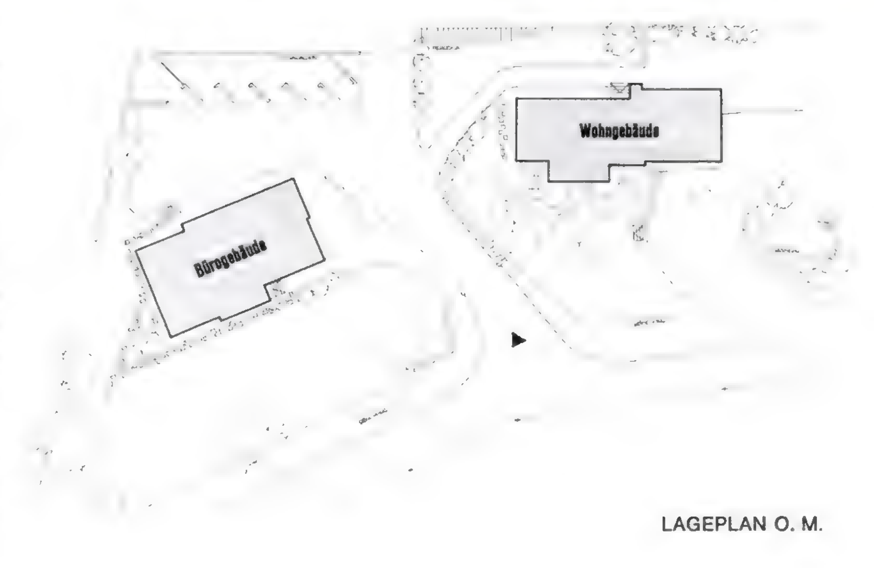
Einheitlicher Baustil für Bürogebäude und Wohnhaus



1

2

Um dem Bürogebäude seines Betriebes einen menschlichen Zug zu geben, es nicht betont als Geschäftshaus erscheinen zu lassen, hat es ein Unternehmer einer mittelfränkischen Kleinstadt in der gleichen Art wie sein Wohnhaus und in dessen Nähe bauen lassen. Dieses Bürohaus ist dabei so geplant worden, daß es leicht in ein Zweifamilienwohnhaus verwandelt werden kann. Das scheint uns eine beachtliche, sympathische Lösung zu sein. In ihrer aufgelockerten Form stehen beide Häuser gut zueinander. Von außen betrachtet, möchte man das Wohnhaus für ein Doppelhaus halten, während es in Wirklichkeit ein kultiviertes Eigenheim für gehobene Ansprüche ist. Die Mitte nimmt die Diele ein, die vom Eingang im Norden bis zur Gartenterrasse im Süden reicht. Von ihr ist der Schlafteil zugänglich. Unter diesem liegt eine vollwertige Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Durch eine Grenzmauer im Norden ist ein abgeschlossener Wirtschaftshof entstanden.



LAGEPLAN O. M.

Zu den Fotos:

1 Das Bürogebäude, von außen dem Wohnhaus ähnelnd.

3 Sicht vom Bürogebäude auf das Wohnhaus.

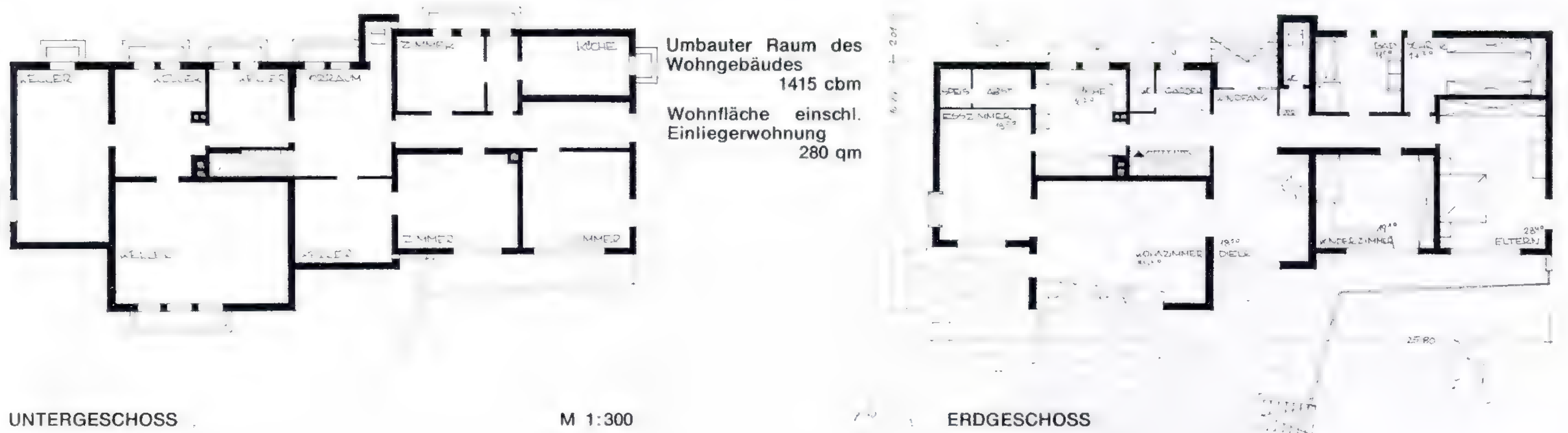
2 u. 4 Das Wohnhaus von Südwesten und Südosten.



3

4

Architekt Helmut Köhler, Ansbach



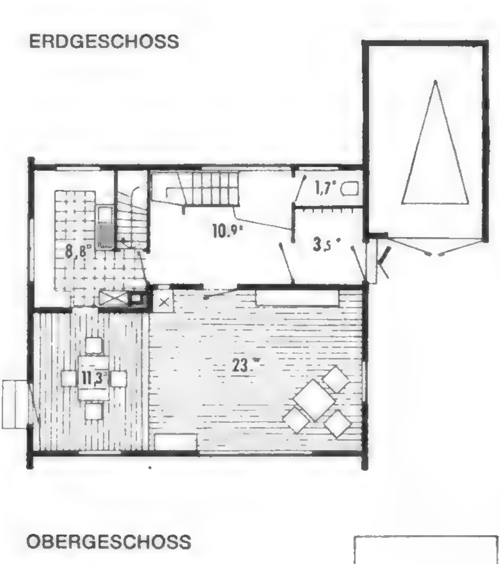
Umbauter Raum des Wohngebäudes 1415 cbm

Wohnfläche einschl. Einliegerwohnung 280 qm

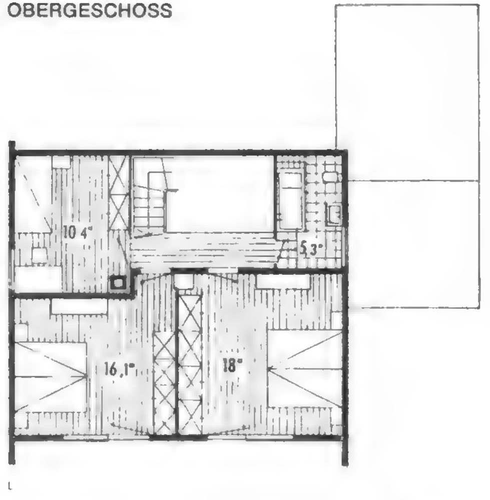


Eleganz und Größe überraschen

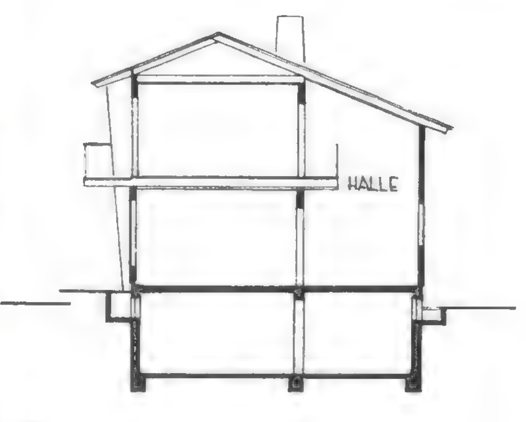
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

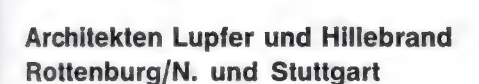


SCHNITT M 1:200









Architekten Lupfer und Hillebrand Rottenburg/N. und Stuttgart

Umbauter Raum 587 cbm; Wohnfläche 111 qm

Fotos: Deyhle, Rottenburg/Neckar

Dieses Eigenheim hält für seine Besucher eine Überraschung bereit. Gleich hinter dem Windfang öffnet sich eine Halle, die über das zweite Stockwerk hinweg bis zum Dach durchgeht. Mächtig groß und hoch erscheint so das Haus. Und auch das Wohnzimmer enttäuscht nicht. Soll das ein Haus mit nur 587 cbm sein? Die gute Planung und die bei Vorfertigung möglichen dünneren Wände haben das Kunststück fertiggebracht. Das Haus ist in Rolu-Normenbauweise gebaut.

Fortsetzung auf der nächsten Seite.

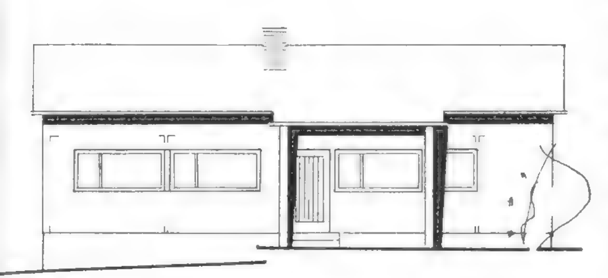
Wohnsitz für ein kinderloses Ehepaar

Umbauter Raum 452 cbm; Wohnfläche 110 qm

Architekten Lupfer und Hillebrand, Rottenburg/N. und Stuttgart

Der Hausherr ist freiberuflich tätig, die Hausfrau widmet sich verschiedenen künstlerischen Hobbys. Sowohl der Hausherr als auch die Dame des Hauses haben je einen gleichgroßen Tagesaufenthaltsraum, die aneinanderstoßen und zu einer großen Wohneinheit verbunden werden können. Der Eßplatz ist gemeinsam und liegt neben der Küche. Die Schlafräume sind getrennt und bilden mit dem Bad zusammen den Schlafteil. Eine angebaute und durch eine Mauer mit dem Hauptbau verbundene Garage schirmt den Sitzplatz vor dem Haus gegen die Straße hin ab. Auch dieses Haus ist in Rolu-Normenbauweise erstellt.

Fortsetzung auf der nächsten Seite.



NORDSEITE

GRUNDRISS M 1:200



Fotos: Deyhle, Rottenburg/Neckar





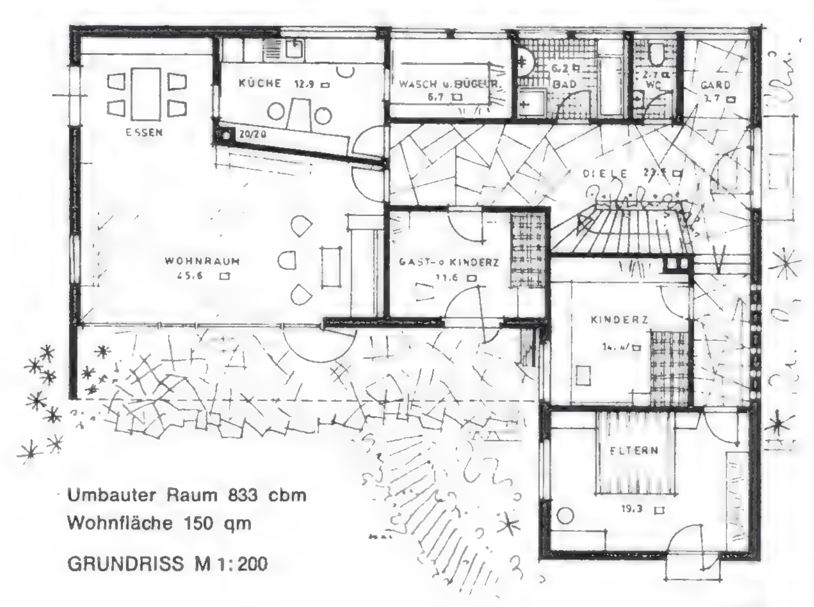
Eleganz und Größe überraschen

Wohnsitz für ein kinderloses Ehepaar

Massives Haus in kurzer Bauzeit

Architekt Heinz Willi Peuser, Camberg/Taunus

In Waldnähe im Taunus steht dieses Haus, das am 1. März 1961 begonnen wurde und am 5. Oktober 1961 bezugsfertig war. Schon in normalen Zeiten setzt eine solche Bauleistung exakte Planung und zielbewußte Bauleitung voraus. Gegenwärtig klingt sie wie ein Märchen. Das Haus ist groß angelegt und dennoch arbeitsparend, wie die geschickte Verbindung von Küche und Wirtschaftsraum und die geräumige Diele als leicht zu beaufsichtigender Spielflur der Kinder zeigen. Im Untergeschoß ist außer Heizung und Keller noch ein Spielzimmer für die Kinder untergebracht. Das Pultdach aus Holz ist mit Furral grün gebondert (Aluminium) gedeckt.



Umbauter Raum 833 cbm
Wohnfläche 150 qm

GRUNDRISS M 1:200

Fortsetzung von Seite 108

nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.

Baunebenkosten

Dies sind Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen; diese Leistungen umfassen namentlich Planungen, Ausschreibungen, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung. Ferner die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens und die Kosten der Behördenleistungen. Hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragten der Behörden.

Außerdem sind gegebenenfalls noch folgende Kosten zu berücksichtigen: Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, einmalige Geldbeschaffungskosten (Hypothekendisagio, Kreditprovisionen und Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühren usw.).

Zinsen der Fremdmittel während der Bauzeit.

Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit.

Steuerbelastungen des Baugrundstücks während der Bauzeit.

Sonstige Nebenkosten, z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

Dr. C.

Zur Frage des Kostenvoranschlags

Für den Auftraggeber von Reparatur- oder Bauarbeiten ist es von großer Bedeutung, einige Ausführungen über den vom Unternehmer erstellten Kostenvoranschlag zu hören und besonders zu wissen, inwieweit der Unternehmer bei Abweichung von der Summe noch an den Kostenvoranschlag gebunden ist.

Unter Kostenvoranschlag versteht man eine Berechnung der für die Herstellung des Werkes zu erwartenden Kosten. Eine Reihe von Unsicherheitsfaktoren wird die Berechnung immer enthalten. Der Bauunternehmer geht von Erfahrungssätzen aus, nachdem er sich z. B. bei der Herstellung des Hauses die Pläne des Architekten und den Bauplatz angesehen hat. Garantiert der Bauunternehmer die Richtigkeit und Vollständigkeit des Kostenvoranschlags, so ist er an die berechnete Endsumme gebunden, auch wenn nicht vorhergesehene Umstände, wie Lohn- und Materialpreiserhöhungen, eintreten. Der abzuschließende Bauvertrag darf auch keine diesbezüglichen Vorbehalte enthalten. Bei einem solchen sogenannten Pauschalvertrag sind beide Vertragsparteien an die festgelegte Summe gebunden. Es werden jedoch meist Kostenvoranschläge gegeben, die Vorbehalte enthalten und für beide Teile nicht bindend sind. Der Auftraggeber soll zunächst über die vermutliche Höhe der Vergütung des Unternehmers unterrichtet werden. Bei Überschreitung des Kostenvoranschlags kann der Besteller nach § 650 BGB den Vertrag kündigen, wobei der Bauunternehmer einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und Ersatz der in der Vergütung nicht enthaltenen Auslagen verlangen kann. Nach § 650 Abs. 2 BGB muß der Bauunternehmer in diesen Fällen besonders beachten, daß er dem Besteller unverzüglich Anzeige machen muß, wenn sich herausstellt, daß der von ihm veranschlagte Kostenbetrag erheblich überschritten wird. Bei Unterlassung dieser Anzeigepflicht kann der Besteller wegen positiver Vertragsverletzung Schadenersatz verlangen.

Bei Bauverträgen gilt als Sonderbestimmung die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Hiernach ist der Bauunternehmer nach § 2 (Teil B) verpflichtet, die Anzeige vor Beginn der Ausführung der Bauarbeiten zu machen. Es kann dem Auftraggeber nicht zugemutet werden, wenn der Bauunternehmer später – nach Beendigung der Bauarbeiten – mit Nachforderungen an ihn herantritt. Der Bauunternehmer wird keinen weitergehenden Vergütungsanspruch geltend machen können, wenn er die vorgeschriebene Ankündigung unterläßt. Sonderwünsche des Bauherrn während des Baues sind besonders zu vergüten.

Kann der Bauunternehmer vom Bauherrn für einen Kostenvoranschlag eine Vergütung verlangen? Handelt es sich um unverbindliche Kostenvoranschläge und kommt der Bauunternehmer (Bauhandwerker) dieser Aufforderung nach, so entfällt eine Vergütungspflicht. Bei Anforderung eines genau spezifierten Kostenvoranschlags mit genauen Massenberechnungen wird der Bauherr einen derartigen weitergehenden Kostenvoranschlag vergüten müssen, wenn Unentgeltlichkeit nicht ausdrücklich vereinbart ist.

Zur Frage der überschlägigen Baukostenschätzung des Architekten hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Celle – 7 U 43/60 – geäußert. Dabei hat es die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) gebilligt, wonach dem Architekten bei einer überschlägigen Kostenberechnung, für deren Einhaltung er keine ausdrückliche Garantie übernommen hat, ein gewisser Spielraum zugebilligt wird.

Gibt der Architekt aber nur eine mündliche Auskunft, die er in freier Schätzung und ohne vorherige An-

fertigung von Aufstellungen und Berechnungen erteilt hat, so könne er (Architekt) vom Bauherrn erst recht nicht zur Rechenschaft herangezogen werden. Dem (späteren) Bauherrn solle ja nur erst ein allgemeiner Überblick von dem Umfang der Planung und somit über die ungefähren Kosten gegeben werden. Diese unverbindliche Schätzung schließe dabei nicht aus, daß dabei erhebliche Abweichungen nach unten und nach oben entstehen.

Ob der Bauherr von seinem Architekten erreichen kann, daß eine Höchstbausumme garantiert wird, muß der Einzelfall ergeben. Nur in diesem Fall besteht für den Bauherrn keine allzu große Gefahr.

Wird der Betrag des Kostenanschlags unterschritten, so sind der Gebührenberechnung des Architekten die endgültigen Herstellungskosten zugrunde zu legen (§ 5 Abs. 2 S. 2 der Gebührenordnung für Architekten [GAO]). Wird das Vertragsverhältnis mit dem Architekten vor Baubeginn beendet und führt ein anderer Architekt den Bau nach denselben Plänen im Ergebnis billiger durch, muß in einem solchen Fall der Kostenvoranschlag des planenden Architekten der Gebührenberechnung zugrunde gelegt werden? Der BGH hatte sich mit dieser Frage zu befassen gehabt. In seinem Urteil vom 2. 10. 1961 – VII ZR 192/60 – führt er u. a. aus:

Daß diese Berechnung (auf Grund der endgültigen Herstellungskosten) nur dann gelten soll, wenn der planende Architekt selbst den Bau ausführt, ist in § 5 GAO nicht gesagt. Es entspricht auch nicht dem Sinn dieser Vorschrift. Es ist nicht einzusehen, weshalb der nur planende Architekt, dessen Pläne später von einem anderen Architekten ausgeführt werden, berechtigt sein soll, seine Gebühren für die Planungsarbeiten nach der höheren Kostenanschlagssumme zu berechnen, obwohl die später ermittelten Herstellungskosten des Bauwerks die Kostenanschlagssumme unterschreiten. Es ist auch im Falle einer jederzeit zulässigen Kündigung des Bauherrn (§ 649 BGB, § 8 VOB – B –) nicht ohne weiteres unbillig, daß der gekündigte Architekt seine bis dahin erwachsenen Gebühren nach den sich erst später herausstellenden geringeren Herstellungskosten des nach seinen Plänen ausgeführten Bauwerks errechnen muß. Wenn er selbst das Bauwerk errichtet hätte, müßte er sich gleichfalls mit einer nach den geringeren Herstellungskosten berechneten Gebühr begnügen. Ob das gleiche gilt, wenn das Bauwerk lange Zeit später nach den Plänen des ersten Architekten ausgeführt wird und sich inzwischen infolge besonderer Umstände die Herstellungskosten ermäßigt haben, bedarf hier keiner Entscheidung.

Dr. Pfaff

Wer ist „Bauherr“

im Sinne strafrechtlicher Verantwortlichkeit

Wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplan ausführt oder ausführen läßt, macht sich nach § 367 Nr. 15 des Strafgesetzbuches strafbar. Die als Täter aufgeführten Personen sind strafrechtlich nebeneinander verantwortlich, ohne daß es darauf ankommt, wer die polizeiliche Genehmigung als solche einzuholen hat. Dabei ist als „Bauherr“ anzusehen, wer auf seine Rechnung und Verantwortlichkeit den Bau ausführt oder ausführen läßt. Als „Baumeister“ ist der Bauleiter anzusehen. Als „Bauhandwerker“ kommen nicht alle beim Bau handwerksmäßig beschäftigten Personen in Frage, sondern nur solche, deren Tätigkeit darauf gerichtet ist, den Bau durch planmäßige Verwendung der eigenen und unter Umständen auch fremder Arbeitskraft und Kenntnisse zur Vollendung zu bringen (Dt. Jur.-Ztg. 12, S. 71).

Ist eine juristische Person (z. B. eine GmbH.) Bauherr im Sinne des § 367 Nr. 15 StGB, so ist nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Neustadt an der Weinstraße (vom 21. 12. 1960/ Ss 163/60) Bauherr nicht diejenige natürliche Person, die die juristische Person gesetzlich zu vertreten hat, sondern diejenige natürliche Person, die über die Ausführung der Bauarbeiten tatsächlich entscheidet.

Erhaltungs- und Herstellungskosten

Bei einem umfangreichen Projekt, z. B. beim Umbau des gesamten Gebäudes, können Kosten für Tapezieren, Anstreichen und ähnliches nicht als Erhaltungskosten angesehen werden, auch wenn sie ohne den Umbau erforderlich gewesen wären. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß Arbeiten, die in engem räumlichem Zusammenhang mit Herstellungskosten auslösenden Arbeiten vorgenommen werden, nicht zu Erhaltungsaufwand führen können, weil hier ein wirtschaftlich einheitlicher Vorgang auch steuerlich einheitlich beurteilt werden muß. Es kann z. B. bei einem Umbau eines Gebäudeteils auch nicht ein Teil der Kosten als Erhaltungsaufwand etwa mit der Begründung geltend gemacht werden, daß durch den Umbau sonst notwendig gewesene Instandsetzungskosten erspart worden seien. Sind dagegen die Arbeiten zwar in zeitlichem Zusammenhang, aber an räumlich getrennten Stellen eines Gebäudes vorgenommen worden, so hindert der Umstand, daß in einem Teil des Gebäudes Herstellungsaufwand angefallen ist, nicht die Anerkennung von Erhaltungsaufwand in einem anderen Teil des Gebäudes. Bei verhältnismäßig geringen, voneinander – wenn auch nur schätzungsweise – abgrenzbaren und nur zeitlich zusammenfallenden Aufwendungen muß daher unter den genannten Voraussetzungen eine Aufteilung in Herstellungs- und Erhaltungsaufwand möglich sein. Dr. C.



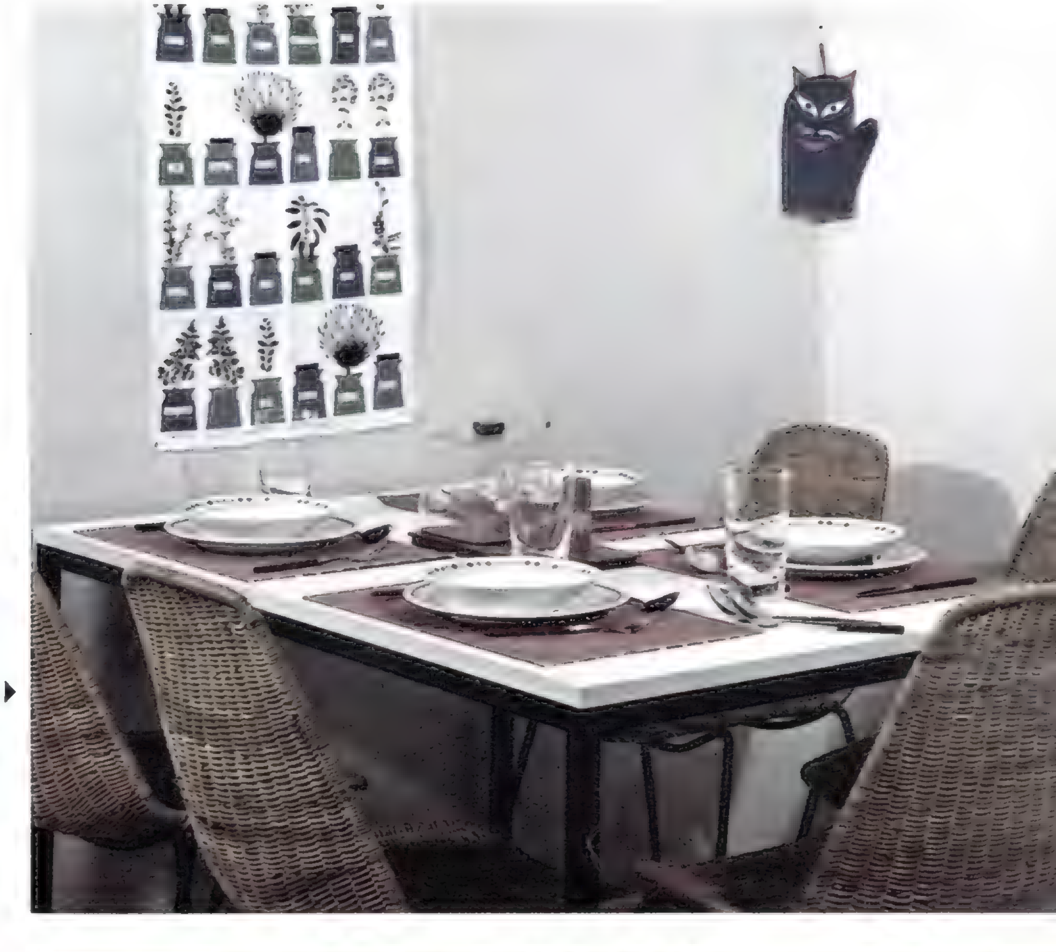


Der soll

Das Einnehmen der Mahlzeiten in der Küche wird heute als Notlösung angesehen. Es sollte auf kurze Zwischenmahlzeiten oder auf solche Fälle beschränkt werden, wo der übrige Wohnraum einen gesonderten Eßplatz nicht zuläßt. Dann allerdings muß der Eßplatz in der Küche so hübsch und so gemütlich wie möglich gestaltet werden.
Foto: Amann-Bavaria

Wer es kann, richtet ▶ sich ein Speisezimmer ein, das mit dem Wohnraum verbunden ist. Eine Schrankwand trennt den Eßplatz von der Küche.
Foto: Neuendorff

Eßplatz appetitlich sein



Hier ist in einer sonst schmucklosen Küche eine ▶ einladende Ecke zum Essen und zum Arbeiten freigehalten. Foto: Amann-Bavaria

Darunter: Stilmöbel, die man noch in großen Altbauwohnungen trifft, sind wieder gefragt. Man kann nicht abstreiten, daß sie im passenden Raum vornehm wirken. Foto: Neuendorff





Die Finanzierung eines Eigenheims

Seit Kriegsende ist die Zahl der Baulustigen, die ihre Mietwohnung mit einem Eigenheim vertauschen wollen, ungeheuer gewachsen. Der Wille zum Bauen allein aber tut's nicht, wenn irgendwo bei der Ausführung eines größeren Vorhabens eine sorgfältige Planung erforderlich ist, dann beim Bauen. Das bezieht sich insbesondere auf die finanzielle Seite des Bauvorhabens und war wohl zu allen Zeiten so. Denn schon im Lukas-Evangelium (14/28–30) findet sich folgende Stelle:

„Wenn einer von euch einen Turm bauen will, setzt er sich nicht zuvor hin und berechnet die Kosten, ob er auch die Mittel zur Ausführung hat? Legte er nämlich den Grund und könnte er nachher den Bau nicht vollenden, so würden alle, die es sehen, über ihn spotten und sagen: »Dieser Mann fing einen Bau an, konnte ihn aber nicht zu Ende führen.«"

Zum Bauen gehört also Geld, sogar so viel Geld, daß der Bauherr es nur in ganz seltenen Ausnahmefällen in bar auf den Tisch des Hauses legen kann oder entsprechend hohe Guthaben bei einer Sparkasse oder Bank besitzt. Der Durchschnittsbürger muß vielmehr Geld zum Bauen aufnehmen oder, um es häßlich auszudrücken, Schulden machen, wenn er zu einem eigenen Heim kommen will. Man kann aber getrost annehmen, daß das Schuldenmachen niemals mehr gerechtfertigt ist als beim Bauen.

Am Anfang des Bauens steht also die finanzielle Planung, und die beginnt zunächst einmal mit einer möglichst genauen Kalkulation über die Gesamtkosten des Bauvorhabens. Dazu gehört an erster Stelle der Preis für das Baugrundstück einschließlich der Aufschließungskosten, soweit ein solches nicht schon vorhanden ist. Dann ist ein – möglichst von einem Architekten aufgestellter – Kostenvoranschlag für den eigentlichen Neubau erforderlich. Schließlich müssen die Baunebenkosten – Gebühren, Kreditkosten – sowie die Kosten für die notwendigen Außenanlagen – Garten, Bürgersteig – berücksichtigt werden. Bei der Berechnung der Gesamtkosten sollte man eher zu hoch als zu niedrig greifen, man bleibt dann vor unliebsamen Überraschungen bewahrt. Hat man so die voraussichtlichen Gesamtkosten des Bauvorhabens ermittelt, so muß der erste Blick auf das eigene Sparkassen- oder Bankkonto gerichtet werden, denn eigenes Kapital gehört nun einmal mit zum Bauen. In der Regel müssen bei freier Finanzierung die eigenen Mittel etwa ein Drittel der gesamten Bau- und Bodenkosten ausmachen, wobei das etwa schon vorhandene (schuldenfreie) Baugrundstück selbstverständlich den eigenen Mitteln zuzurechnen ist. An die Stelle echten Eigenkapitals können auch Arbeitgeberdarlehen, kapitalisierte Renten, Darlehen des Bundes und der Länder zur Förderung des Wohnungsbaus usw. treten. Es ist aber zu bedenken, daß es sich hierbei in aller Regel um die darlehnsweise Hergabe von Baumitteln handelt, die aufgenommenen Gelder sind also geliehen und müssen zurückgezahlt werden. Dies ist wiederum für die Höhe der späteren Belastung des Bauherrn von Bedeutung.

Die durch das Eigenkapital oder die entsprechenden Surrogate nicht gedeckten zwei Drittel der gesamten Bau- und Bodenkosten müssen im Darlehnswege aufgebracht werden. Dazu gehört zunächst eine erste Hypothek, die langfristig bei einer Sparkasse, einer öffentlichen Grundkreditanstalt oder einer Hypothekenbank aufgenommen werden kann. An Zinsen sind dafür z. Z. 6–7% p. a., an Tilgung 1% zuzüglich der ersparten Zinsen aufzubringen, die Laufzeit beträgt dann etwa 30 Jahre. Die Höhe der ersten Hypothek liegt in der Regel bei etwa 30–40% der Bau- und Bodenkosten; bei der Auszahlung wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in unterschiedlicher Höhe, mindestens aber 2% des Darlehnsbetrages, einbehalten oder im Wege der Tilgungsstreckung erhoben. Für das fehlende Drittel steht bei der freien Finanzierung in erster Linie das Darlehen einer Bausparkasse zur Verfügung. Dieses setzt das Vorhandensein eines Bausparvertrages voraus, der in glücklicher Weise die Ansammlung des größten Teils des notwendigen Eigenkapitals mit der Restfinanzierung durch nachstellige Darlehnsgewährung verknüpft. Der Staat belohnt das beharrliche Sparen bei einer Bausparkasse durch beträchtliche Steuervergünstigungen gemäß § 10 EStG oder durch Gewährung von Wohnungsbauprämien in Höhe von 25 bis 35% der eingezahlten Sparbeiträge bis zum Höchstbetrag von 400,– DM jährlich. Bei Inanspruchnahme der Steuerermäßigung können je nach der Höhe des Einkommens die gewährten Vergünstigungen prozentual und auch effektiv noch wesentlich höher sein. Für die Ansammlung des Eigenkapitals, das nicht über eine Bausparkasse angespart werden soll, bietet sich ein prämienbegünstigter Sparvertrag bei einer öffentlichen Sparkasse an, bei dem je nach Familienstand Prämien von 120,– DM bis 480,– DM, das sind 20 bis 30% der getätigten Sparanlagen, jährlich erzielt werden können.

Das Bausparen hat außerdem die für den Baulustigen höchst wichtige Folge, daß ihm nach Zuteilung seines Vertrages ein Darlehnsanspruch gegen die Bausparkasse in Höhe des Unterschiedes zwischen der Summe des Sparguthabens und der Vertragssumme zusteht. Die Zuteilung selbst erfolgt nach Leistungszahlen, sie hat eine 40%ige Ansparung und eine Mindestwartezeit von 18 Monaten zur Voraussetzung. Die Praxis der letzten Jahre zeigt, daß eine mittlere Ansparzeit von etwa 4 Jahren die Erzielung der höchsten Steuer- oder Prämienvergünstigungen ermöglicht und gleichzeitig die Gewährung eines Bauspardarlehens in größtmöglicher Höhe, nämlich 60% der Vertragssumme, sichert. Das Bauspardarlehen ist mit 4½ bis 5% p. a. zu verzinsen und in einem Zeitraum von 10 bis 11 Jahren zu tilgen. Es wird ein Verwaltungskostenbeitrag von 2% der Darlehnssumme erhoben. Der Bausparer muß nach Zuteilung eine gleichbleibende Zins- und Tilgungsrate von 6‰ der Bausparvertragssumme monatlich entrichten; er kann das Bauspardarlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, eine Kündigung durch die Bausparkasse ist bei ordnungsgemäßer Zahlung der Zins- und Tilgungsraten ausgeschlossen. Für Bausparverträge, die noch nicht zugeteilt sind, gewähren die Sparkassen oder die Bausparkassen selbst Zwischenkredite, deren Konditionen aber teurer sind. Die Laufzeit des Bauspardarlehens kann im Einzelfall durch Tilgungsstreckung bis auf etwa 20 Jahre verlängert werden. Auch dies führt aber zu Mehrkosten. Das Bauspardarlehen läuft in der Regel nach der ersten Hypothek bei etwa zwei Dritteln der Bau- und Bodenkosten des neuen Eigenheims aus. Unter gewissen Voraussetzungen ist auch eine Finanzierung bis zu 75 bis 80% der Gesamtkosten möglich. Diese Höherbeleihung kann u. U. auch zu erhöhten Kosten für den Bauherrn führen, in jedem Falle erwächst ihm wegen seiner Zins- und Tilgungsverpflichtungen eine höhere Belastung für die Zeit nach Fertigstellung und Bezug seines Eigenheims.

Bei freier Finanzierung des Objekts ist die monatliche Belastung des Bauherrn nach Bezug des Eigenheims, solange das Bauspardarlehen mit seiner hohen Tilgungsleistung läuft, verhältnismäßig hoch. Es ist aber zu berücksichtigen, daß nach Bezug des Hauses die bis dahin bezahlte Miete fortfällt. Vergleicht man die Belastung mit den – besonders in Großstädten – heute geforderten Mieten für Wohnungen in Neubauten, so schneidet der Bauherr eines Eigenheims nicht eben schlecht ab, zumal wenn man bedenkt, daß die hohe Leistung in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung des Eigenheims entscheidend durch die hohe Tilgung des Bauspardarlehens bestimmt wird. Je höher aber die Tilgung, desto eher wird das Eigenheim zum wirklichen Eigentum. Übrigens hilft der Staat auch dem glücklichen Bewohner eines eigenen Heims noch ganz schön. Er gibt auf die Dauer von 10 Jahren Befreiung von der Grundsteuer. Noch erfreulicher für die Brieftasche des Eigenheimers sind die Vorschriften des § 7b EStG, die für die ersten beiden Jahre je 7½% und die nächsten 8 Jahre je 4% der Herstellungskosten als Abschreibungen zulassen. Das bedeutet, daß der Bauherr bei Herstellungskosten von z. B. 75 000,– DM in den ersten beiden Jahren 5625,– DM außerhalb aller Werbungskosten und Sonderausgaben als steuerfrei von seinem Einkommen oder Lohn absetzen kann. Rechnet man für Lohn- und Kirchensteuer nur einen Satz von 10%, so ergibt sich eine Steuerermäßigung von jährlich 562,50 DM oder monatlich ein echtes Mehreinkommen von rund 47,– DM.

Beispiel I: Finanzierung und Lastenberechnung für ein Eigenheim o h n e unmittelbare öffentliche Unterstützung.

Gesamtkosten	**DM 75 000,–**
Bruttowohnfläche ca.	**90 qm**

1. Aufbringung der Finanzierung:

Erste Hypothek einer Sparkasse	DM 30 000,–
Nachstelliges Darlehen einer Bausparkasse	DM 20 400,–*
Fälliges Guthaben bei einer Bausparkasse	DM 13 600,–*
Sonstiges Eigenkapital	DM 11 000,–
	DM 75 000,–

* Darlehen der Bausparkasse und fälliges Sparguthaben zusammen ergeben die Bausparsumme von 34 000,– DM; über diesen Betrag hat der Bausparer einen Bausparvertrag abgeschlossen, der zugeteilt worden ist, nachdem sein Sparguthaben eine bestimmte Höhe erreicht hat.

2. Lastenberechnung

	jährlich
Verzinsung und Tilgung der ersten Hypothek (6,5% + 1%)	DM 2250,–
Verzinsung und Tilgung des nachstelligen Bauspardarlehens (5% + 7%)	DM 2448,–
Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.)	DM 520,–
	DM 5218,–

Das sind rund 435,– DM je Monat oder 4,83 DM je qm Wohnfläche. Rechnet man von diesem Betrag die echte Tilgung für die erste Hypothek (1%) und das Bauspardarlehen (7%) mit zusammen 1728,– DM jährlich ab, so verbleibt eine Belastung von 3490,– DM jährlich = rund 290,– DM pro Monat oder 3,20 DM je qm Wohnfläche. Nach 10–11 Jahren ist das nachstellige Bauspardarlehen getilgt. Die hierfür jährlich aufzubringenden 2448,– DM fallen fort. Damit sinkt die Belastung von diesem Zeitpunkt ab auf 2770,– DM jährlich oder rund 230,– DM im Monat, d. s. noch rund 2,56 DM pro qm Wohnfläche.

Das eigene Heim ist schön und erstrebenswert, es bliebe aber ein frommer Wunsch, wenn trotz aller staatlichen Vergünstigungen die wirtschaftlichen Verhältnisse eine so hohe Belastung, wie sie sich beim zwar steuerbegünstigten, aber frei finanzierten Wohnungsbau ergibt, nicht zulassen. Auch hier hilft wieder der Staat, indem er den sozialen Wohnungsbau durch Bereitstellung öffentlicher Mittel kräftig fördert. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden dem Bauherrn hinter der ersten und zweiten Hypothek öffentliche Mittel des Bundes, der Länder oder Gemeinden zu günstigen Bedingungen gewährt. Dabei darf das Jahreseinkommen des Bauherrn die Grenze von 9000,– DM nicht übersteigen. Die Einkommensgrenze erhöht sich um je

1800,– DM für jeden zur Familie rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen. Für die Höhe der öffentlichen Baudarlehen gelten in den einzelnen Ländern unterschiedliche Durchschnittssätze (von 6000,– DM bis 13 400,– DM für eine Wohnung von 60 qm). An Stelle der öffentlichen Baudarlehen oder auch in Verbindung mit ihnen übernehmen die Länder für die sogenannten Ib-Hypotheken, das sind Hypotheken, die von Sparkassen und Hypothekenbanken an zweiter Rangstelle gegeben werden, eine Bürgschaft, wenn die Darlehen außerhalb der Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken, aber innerhalb von 80% der angemessenen Bau- und Bodenkosten liegen. Der Bauherr muß also auch hier – ebenso ist dies Voraussetzung für die Gewährung von Landesdarlehen – ein Eigenkapital von etwa 20% der Gesamtkosten selbst aufbringen. Für die Ib-Hypotheken werden geringe Gebühren und Bürgschaftsprovisionen erhoben, zur Erzielung tragbarer Belastungen können von den Ländern Aufwendungsbeihilfen gewährt werden. Die Landesdarlehen für Familienheimbau sind in der Regel zinslos, aber mit einem Verwaltungskostenbeitrag von ½% belegt und mit 1% jährlich zu tilgen.

Für Bauherren mit zwei oder mehr Kindern gibt es neben den öffentlichen Baudarlehen zinslose Familienzusatzdarlehen von je 2000,– DM für das zweite und jedes weitere Kind. In sozial dringlichen Fällen können außerdem sog. Eigenkapitalbeihilfen sowie nach Fertigstellung und Bezug des Eigenheimes Lastenbeihilfen gewährt werden. Schließlich sei noch auf die Möglichkeiten der Rentenkapitalisierung und der vorzeitigen Auszahlung der Hauptentschädigung aus dem Lastenausgleich (Höchstbetrag 6400,– DM) hingewiesen. Diese beiden Geldquellen werden insbesondere dann wertvoll sein, wenn die Beschaffung des nun einmal für jede Form des Eigenheimbaues erforderlichen Eigenkapitals Schwierigkeiten bereitet.

Beispiel II: Finanzierung und Lastenberechnung für ein Eigenheim mit unmittelbarer öffentlicher Unterstützung (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau).

Gesamtkosten	**DM 75 000,–**
Bruttowohnfläche	**90 qm**

1. Aufbringung der Finanzierung

Erste Hypothek einer Sparkasse	DM 30 000,–
Nachstelliges Darlehen einer Bausparkasse	DM 12 000,–*
Landesdarlehen	DM 14 000,–
Familienzusatzdarlehen (bei 2 Kindern)	DM 2 000,–
Darlehen Junge Familie	DM 4 000,–
Bausparguthaben	DM 8 000,–*
Sonstiges Eigenkapital	DM 5 000,–
	DM 75 000,–

* Darlehen der Bausparkasse und fälliges Sparguthaben zusammen ergeben die Bausparsumme von 20 000,– DM; über diesen Betrag hat der Bausparer einen Bausparvertrag abgeschlossen, der zugeteilt worden ist, nachdem sein Sparguthaben eine bestimmte Höhe erreicht hat.

2. Lastenberechnung

	jährlich
Verzinsung und Tilgung der ersten Hypothek (6,5% + 1%)	DM 2250,–
Verzinsung und Tilgung des nachstelligen Bauspardarlehens (5% + 7%)	DM 1440,–
Landesdarlehen (½% Verwaltungskostenbeitrag, 1% Tilgung)	DM 210,–
Familienzusatzdarlehen (zinslos, 2% Tilgung)	DM 40,–
Darlehen Junge Familie (½% Zinsen, 10% Tilgung)	DM 420,–
	DM 4360,–

Anmerkung:
(Das Landesdarlehen wurde in der im Bundesgebiet im Mittel üblichen Höhe unter Berechnung einer Wohnfläche von 90 qm angesetzt.)
Die monatliche Belastung beträgt 363,33 DM = rund 4,– DM je qm Wohnfläche. Nach Tilgung des Bauspardarlehens und des Darlehens Junge Familie, also nach 10 Jahren, beträgt die jährliche Belastung noch 2500,– DM = 208,– DM pro Monat oder 2,30 DM je qm Wohnfläche.
Ein Vergleich mit dem Beispiel I zeigt, daß die monatliche Belastung nach Fertigstellung und Bezug des Eigenheims in dem Beispiel II nicht viel geringer ist. Die staatliche Hilfe liegt aber vor allem darin, daß der Bauherr im Beispiel II nur 13 000,– DM an eigenem Eigenkapital aufbringen muß gegenüber 24 600,– DM im Beispiel I. Das Eigenkapital wird also durch staatliche Mittel, die im Darlehnsweg gewährt werden, ersetzt. Diese Konstruktion führt trotz des geringen Zinssatzes für die öffentlichen Darlehen wegen der Rückzahlungsverpflichtung zu einer verhältnismäßig hohen Belastung. Auf die weiter bestehenden Möglichkeiten, etwa Gewährung von Lastenbeihilfen oder Inanspruchnahme des Lastenausgleichs, kann hier aus Platzgründen nicht näher eingegangen werden.

Vor jedem Eigenheimbau, ja lange vor der Planung eines Eigenheims muß aber das Sparen stehen, das gerade im eigenen Heim, wenn es gut geplant und vorbereitet ist, seinen schönsten Lohn findet. W.

Raum- und arbeitsparende Schränke



Schrankwände für Wohn- und Schlafzimmer

Unsere modernen Wohnungen haben nie ausreichend Platz für alles, was wir gerne unterstellen möchten: Abstellräume fehlen, und die Zimmer sind meist zu klein, um mehr als einen Schrank aufzunehmen. Eine Schrankwand entlastet den Raum, spart Platz und gibt dem Zimmer übersichtliche Klarheit.
Viele Leute stöhnen – sie müssen mit den Schränken und Tischen vergangener Jahrzehnte umziehen. Groß und wuchtig sind diese Möbel.
In keiner modernen Wohnung ist Platz für sie. Mit ihnen kann man Zimmer und Gänge nur vollstopfen, nicht aber behaglich und schön möblieren. Was bleibt da anderes übrig, als sich Möbel selbst zu bauen oder bauen zu lassen? So ganz nach eigenem Bedarf und Geschmack. Schrankwände können jedoch bei vielen Einrichtungshäusern in genormten Maßen bezogen werden. Innenarchitekten haben Wandschränke entwickelt, die man fertig kaufen und im Baukastensystem in der Wohnung aufstellen kann. Im Vergleich zu üblichen Möbelstücken sind die Teile nicht einmal so teuer.
Das Schöne an einer Schrankwand ist die Unauffälligkeit. Sie sollte eine ganze Front ausfüllen, so daß neben ihr möglichst kein Eckchen mehr frei bleibt. Dann kann man den Schrank auch wie eine gewöhnliche Wand behandeln und einfach mit Tapete (möglichst abwaschbar!) überkleben. Dabei gelten die gleichen Regeln wie beim Tapezieren anderer Wände: entweder mit derselben Tapete, die im ganzen Zimmer ist, eintönig überziehen, oder ein wenig abwechslungsreich mit einer farbigen, von den übrigen Wänden des Zimmers abstechenden Tapete bekleben. Das ist gleich. Wichtig ist nur, daß die Schrankwand eine geschlossene Einheit bildet und durch ihr flächenhaftes Aussehen auch ein kleines Zimmer großzügig erscheinen läßt. Die Industrie liefert solche Schrankwände meist mit einer Fassade aus Kunststoff oder aus Edelhölzern, die der Wand ein zurückhaltendes, vornehmes Gepräge geben. (Lid)

Links Beispiel einer tapezierten Schrankwand und rechts eine einzeln angefertigte Schrankwand zur Trennung zweier Räume, aus Nußbaum mit Intarsien. Fotos: Kinkelin, Frankfurt/M.



Schrankwände



Am konsequentesten durchgeführt ist die vorgefertigte Schrankwand der Firma Christian Holzäpfel KG, Ebhausen/Württ. Ihre „IN-Wand" kann Schrankwand wie auch Trennwand sein. Sie wurde von Prof. Hirche im Auftrag der Forschungsgemeinschaft „Bauen und Wohnen" entwickelt und besteht aus Normbauteilen mit einer Breite von 12,5 cm und einer Höhe von 7,5 cm. Für den Aufbau einer IN-Schrankwand oder IN-Trennwand stehen etwa 350 Einzelteile zur Verfügung, die die verschiedensten Möglichkeiten der Raum- und Flächenaufteilung zulassen. Die Schränke sind ein- und zweiseitig zu benützen und bei einer Tiefe von 58 cm noch unterteilbar. Auch die Höhe ist nach dem jeweiligen Bedarf regulierbar. Die Grundhöhe beträgt 175 bzw. 205 cm. Darüber lassen sich weitere Schrankelemente aufbauen. In eine Trennwand können nach Belieben auch Türen oder Fenster eingebaut werden, so daß eine wirkliche, schallisolierte Raumtrennung möglich ist. Ist eine Trennwand nur von einer Seite zu benützen, wird die Rückseite mit einer Sichtrückwand geschlossen.

Oben: Eine IN-Schrankwand als Trennwand mit schmalen Schrankteilen, zum Teil geschlossen, zum Teil in Bücherregale gegliedert. Da die Schränke hier vorwiegend für einen Bürobetrieb benützt werden, sind sie nur 38 cm tief. Die Tür ist mit eingebaut.

Darunter: Die Innenaufteilung eines solchen Schrankes ist variabel. Diese Einteilung ist für ein Büro gedacht. Ebenso lassen sich die Schränke aber auch als Schlafzimmer- oder Wohnzimmerschrank gestalten.

Auch bei dem Möbelprogramm M 125, dessen Entwurf von Architekt Gugelot stammt und das die Firma Wilhelm Bofinger KG in Ilsfeld/Württ. herstellt, können aus Einzelteilen ganze Schrank- oder Trennwände zusammengebaut werden. Die Firma fertigt nur Einzelteile an, die dann an Ort und Stelle zu beliebig vielseitigen Kombinationen zusammengefügt werden. An Hand einer Anleitung kann man das Zusammenbauen selbst übernehmen. Wahlweise werden die Möbel mit Schiebe- oder Flügeltüren ausgestattet. Auch die Rückwände sind mit der gleichen Oberfläche versehen wie die Vorderfront, so daß jedes Möbelstück frei im Raum stehen kann.
Alle Oberflächen sind mit einer Kunststoffolie in leicht gebrochenem Weiß furniert, das nicht vergilbt. Die Kanten sind in Afromosia, einem neutral wirkenden Edelholz gehalten. Dieses Material ist nicht der Holzmode unterworfen und noch nach Jahren lieferbar.

Für die Inneneinteilung der Schränke stehen Fachböden, Schubfächer, englische Züge, Kleiderstangen, und Hutablagen zur Verfügung, die in jeder Höhe angebracht und wieder verstellt werden können.



Die Wände dieses Wohn-Eß-Zimmers bestehen aus einem durchgehenden Schrank, der aus Einzelteilen zusammengesetzt ist. Die Inneneinteilung kann nach Wunsch vorgenommen und später auch wieder verändert werden.



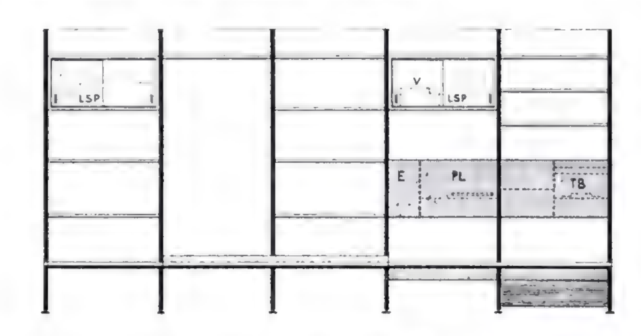


Schrankwände

Die BMZ-Schrankwand der Firma Behr Möbel GmbH, Wendlingen/Nekkar. Sie läßt sich völlig in ihre Bestandteile zerlegen und an anderer Stelle auch in veränderter Form wieder zusammensetzen. Das bedeutet eine weitgehende Anpassung an die Raumverhältnisse. Solche Schrankkombinationen gibt es in beliebigen Additionen der beiden Grundbreiten 62,7 cm und 93,8 cm. Die Breite der Anschlußteile beträgt 60,4 cm bzw. 91,5 cm. Die Tiefe ist bei Wohnzimmer- und Büroschränken wahlweise 45 cm oder 34 cm, bei Schlafzimmerschränken 60 cm.

Zu dem Foto links oben:

Die „Stereo-Bücherwand" ist aus „mass-möbel-Regalwänden" entstanden. Durch an den Seiten angebrachte Lochreihen sind alle Elemente in der Höhe verstellbar. Verschieden tiefe Fachböden oder Kastenelemente lassen sich in die Wand individuell einsetzen. Den rückseitigen Abschluß bildet eine geschlossene, furnierte Rückwand. In diese Stereo-Bücherwand sind links und rechts oben Kästchen eingehängt, die die Stereo-Lautsprecher und den Verstärker bergen (vgl. Zeichnung: LSP, V), während der Rundfunkempfänger und der Plattenspieler (E u. Pl) sowie das Tonbandgerät (TB) in zwei weiteren Kastenelementen unsichtbar untergebracht sind. Unter der durchgehenden Sitzbank ist in tiefen Schubkästen Platz für ein Plattenarchiv oder andere Sammlungen.

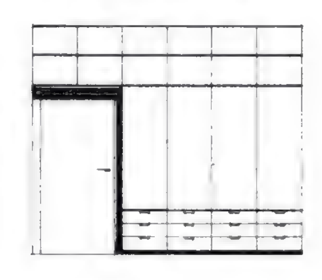


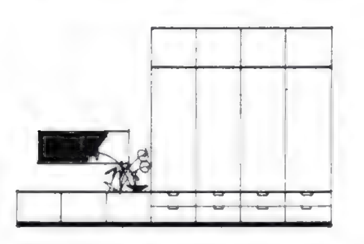
Das Schlafzimmerprogramm „WK 192" der Neuen Gemeinschaft für Wohnkultur e. V., Stuttgart, Kriegsbergstraße 42, entworfen von dem Schweizer Architekten Werner Buchser, besteht ebenfalls aus Einzelteilen. Der Schrankraum, der sowohl für die Optik wie für den Gebrauchswert eines Schlafzimmers von ganz entscheidender Wichtigkeit ist, wird nicht mehr als Gesamtkörper geliefert, sondern in Gestalt von Seitenwänden, Rückwänden, Mittelwänden, Türen, Böden und Sockeln, also völlig in seine Bauelemente zerlegt. So ist es möglich, das Gesicht, den Umfang und die Einteilung einer solchen Wand mit der Genauigkeit einer Sonderanfertigung auf die jeweiligen Erfordernisse des Raumes und die praktischen und geschmacklichen Wünsche abzustimmen und dabei noch merkliche Ersparnisse durch den Wegfall von doppelten Wänden und Böden zu erzielen.
Die Einrichtung kann natürlich auch jederzeit ergänzt und verwandelt werden. Speziell beim Umzug in andersartige Räume erweist sich die Zerlegbarkeit in die Bauelemente als vorteilhaft.

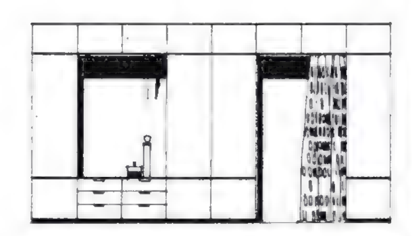
Zu dem Foto links unten:

Ein Schlafzimmer in Esche mit einer sechstürigen wandbündig eingebauten Schrankfront auf hohen Unterbauten mit Türen und Schubladen, daraus ausgespart eine verspiegelte und beleuchtete Frisiernische. Die Kombinationsmöglichkeiten für solche Einbauschränke sind beliebig, wie die drei Zeichnungen zeigen.

Fortsetzung auf der nächsten Seite

















Dieser Normschrank des Programms „interlübke 63" der Firma Gebr. Lübke KG, Wiedenbrück/Westfalen, wird aus eintürigen Schrankelementen zusammengesetzt. Seine Höhe ist 225 cm, seine Tiefe 61 cm, die Breite des Grundschrankteiles 58 cm, die jedes weiteren Schrankelementes 56 cm. Jeder Schrankteil hat eine durchgehende Tür.

Der Normschrank eignet sich gut für Einbauten in Nischen. Zwischenräume, die eventuell in der Höhe oder Breite entstehen, können durch Furnierblenden abgedeckt werden. Der Schrank läßt sich um jeweils ein oder mehrere Teile beliebig erweitern, kann jedoch in seinen Grundelementen nicht verändert werden.
Für die Oberfläche des Schrank-





Schrank-wände

Schrankwand des Programms „interlübke 63", deren Grundschrankelement in der Breite beliebig oft ergänzt werden kann. Die Inneneinteilung ist sehr praktisch. Die Einzelteile, wie Fachböden, Kleiderstangen, Schubfächer oder Schuhroste, lassen sich nach Bedarf anordnen und auch wieder verändern. Außen ist der Schrank mit einem feinen Nußbaumfurnier, innen mit Kunststoffplatten versehen.

korpus wird Kunststoffolie verwendet, während die Türen mit Furnieren aus Nußbaum, Sapeli-Mahagoni oder weißgrauem Kunststoff je nach Wahl belegt sind.
Die Inneneinteilung der Schrankwand ist sehr vielseitig und immer wieder nach den Einzelwünschen verstellbar. Im Innern sind durchgehende Stellschienen angebracht, die es ermöglichen, die Einzelteile, wie Fachbretter, Zugböden, Kleiderstangen, Hutablagen, Schubkästen oder Schuhroste, gegeneinander auszutauschen.
Der Schrank ist vorwiegend für das Schlafzimmer gedacht, jedoch eignet er sich dank der vielseitigen Veränderungsmöglichkeiten in den Schrankinnenteilen auch für Wohn- und Eßzimmer.



Das Contempora-System besteht aus Wandteilen von 120 cm Breite, in welche die verschiedenen Schränke, Kasten und Bücherborde wahlweise eingeordnet werden. Sie liegen dabei völlig dicht aneinander und bilden in der fertigen Aufbauwand eine Einheit. Durch die Möglichkeit, die Wandteile in beliebiger Zahl aneinanderzureihen und durch zwei verschiedene Aufbauhöhen kann eine individuelle Raumanpassung erreicht werden. Sämtliche Typen sind wahlweise in Teak, Nußbaum oder Palisander lieferbar. Bei Palisander können außerdem die Fronten auch in hellen Formica-Schichtstoffplatten gewählt werden. (Firma H. Ronicke Söhne, KG., Minden/Westfalen)

Eine Aufbauwand für das Wohnzimmer. Die stabile Rückwand bietet Aufhängevorrichtungen für die verschiedenen Einbauelemente. Sie können so dicht aneinandergefügt werden, daß der Eindruck einer geschlossenen Schrankfläche entsteht.

Raum- und arbeitsparende Schränke in der Küche



Moderne Küchenmöbel, auch hier möglichst ganze Schrankwände mit zweckmäßiger Einteilung, sind der Wunsch vieler Hausfrauen. Die Arbeit geht dann noch mal so leicht von der Hand. Eine solche Küchenschrankwand, bestehend aus Einzelmöbeln, die teilweise durch eine gemeinsame Arbeitsplatte aus unempfindlichem Kunststoff miteinander verbunden sind, zeigt unser Bild. Die Oberfläche der Schränke ist aus Resopal und somit leicht zu säubern.



Dieselbe Schrankwand geöffnet zeigt die zweckmäßige Einrichtung. Links ist der Vorratsschrank mit eingebautem Kühlschrank, daneben eine in die Arbeitsplatte eingebaute Küchenmaschine, ganz rechts der Besen- und Putzschrank und daneben ein in Augenhöhe eingebauter Backofen. Hersteller: Fa. S. Husser KG, Hochstetten bei Karlsruhe.



Wo die Speisekammer fehlt, ist neben einem geräumigen Kühlschrank ein großer Vorratsschrank unbedingt notwendig. Dieses durchdachte Modell der Firma Poggenpohl KG, Herford/Westfalen, bietet viel Raum und gute Übersicht. Oben sind zwei höhenverstellbare Tablettböden und zwei Emaillefächer für Brot, Fett- und Fleischwaren, unten ein kunststoffüberzogener Drahtkorb für Kartoffeln, Gemüse usw.



In diesen Schrank der Firma Bähr & Priester, Herford/Westfalen, kann man seine Vorräte übersichtlich einordnen. Die ausziehbaren Drahtkörbe nehmen Obst und Gemüse auf, während auf den Regalen Konserven und andere Lebensmittel ihren Platz finden. In die Tür sind noch Plastikdosen für Gewürze und ein Flaschenständer eingebaut.

Von bis ins letzte Detail gut durchdachten Küchenmöbeln hängt es wesentlich ab, ob die Hausfrau ihre Arbeit rasch und ohne zu großen Kräfteaufwand erledigen kann. Die deutsche Küchenmöbelindustrie dürfte heute in der Entwicklung der modernen Küchenausstattung an erster Stelle stehen. Das Angebot ist so vielfältig, daß es zur „idealen Küche" eigentlich nur noch ein kleiner Schritt ist. Wir zeigen hier eine Auswahl neuester Küchenmöbel. Sicher wird mancher Bauherr und manche Hausfrau dadurch Anregungen bekommen, wie sich ihre Küche noch praktischer einrichten läßt.



Sehr praktisch ist die Doppeltür des Schrankes, in der man die Dinge abstellt, die man häufig braucht. Dahinter werden Konserven und andere Vorräte gelagert. So kann die ganze Tiefe des Schrankes vorteilhaft ausgenützt werden.
Hersteller: Fa. Rottmann, Herford/Westfalen.



Nach dem gleichen Prinzip ist dieser Vorratsschrank konstruiert. Er ist noch geräumiger und besitzt im Unterteil des Schrankes große Drahtkörbe, die man leicht herausnehmen kann.
Hersteller: Fa. Gebr. Leicht, Schwäbisch Gmünd/Württ.



Noch ein Vorratsschrank mit zwei Drahtkörben und einem Flaschenständer, beide auf einem ausziehbaren Brett. Darüber ist noch reichlich Platz für Vorräte aller Art.
Hersteller: Fa. Tielsa-Möbel-Werk, Heinrich Tielker & Sohn, Bad Salzuflen.







Küchenschränke

Dem Wunsch nach genügend Schubfächern kommt dieser Schrank der Firma Gebr. Kruse, Melle/Hann., nach. Vier Schübe sind hinter einer Tür verborgen, die oberste Lade ist frei ausziehbar.

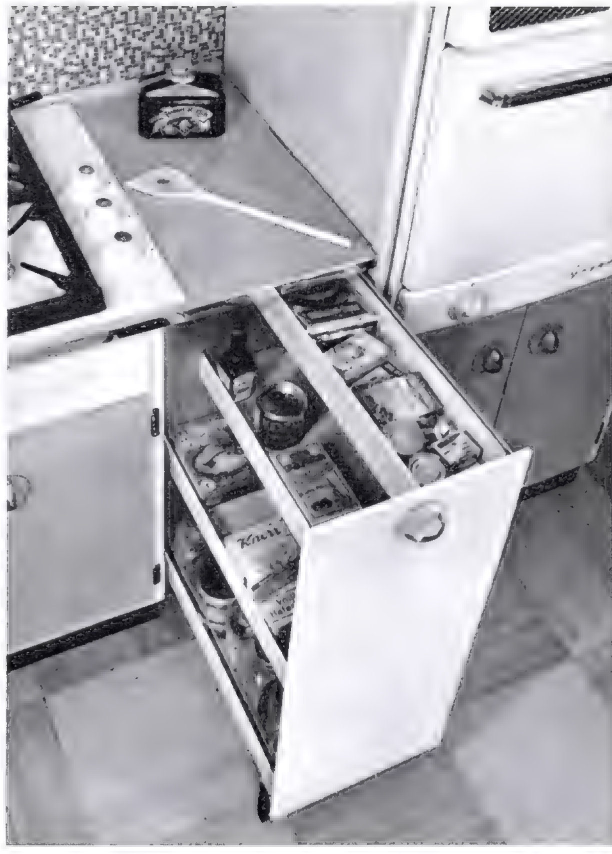
Auch dieser Einsatz mit drei englischen Zügen hilft dem Mangel an Schüben ab. Der Einsatz kann in jeden 50- oder 100-cm-Schrankteil auch nachträglich noch eingeschoben werden.
Die Schübe sind ganz aus Kunststoff.

Hersteller: Fa. Bähr & Priester, Herford/Westfalen.

Dieser schmale Aufsatzschrank enthält Plastikschütten und eine Brotschneidemaschine, die an der Klapptür befestigt ist. So ist sie immer griffbereit. Ist die Arbeit getan, wird der Schrank geschlossen, und Schütten wie Maschine sind vor Staub geschützt.
Hersteller: Fa. W. Krefft AG, Gevelsberg/Westf.



Aus der Nieburg-Küche der Firma Fr. Nieburg, Gohfeld/Westf., ist neben anderen gutgestalteten Küchenmöbeln dieser Auszugschub, der einen Handtuchtrockner mit einem elektrischen Heißluftgebläse enthält, interessant. Feuchte Küchentücher, notfalls auch einmal kleine Wäschestücke können hier schnell trocknen.



Auf der „Informa 63" sah man mehr und mehr ausziehbare Schrankteile, sei es als Gewürz- und Vorratsschrank wie hier oder für Pfannen und Töpfe. Diese Konstruktion ermöglicht auch bei großen Schranktiefen ein rasches Heranholen der einzelnen Gegenstände.

Hersteller: Fa. Gebr. Leicht, Schwäbisch Gmünd/Württ.



Eine praktische Einrichtung für den Hausarbeitsraum ist dieser Schrankteil mit Transportwagen der Firma Poggenpohl. Der Wagen dient zum bequemen Transport von Wäsche, Putzmitteln und Gerät. Der Wagen läuft auf Spezialrollen.



Der Unterschrank unter dem Gastischherd ist als Auszugschrank gestaltet. Er bietet auf den beiden Drahtböden Platz für Töpfe und Pfannen. Hersteller: Fa. A. Siekmann, Löhne/Westfalen.

Küchenschränke

Ein Blick in die Küche „Plastica 2" der Firma Dr. Becher in Bühlertann/Württ. Die Elektrogeräte sind von der Firma AEG. Auf nicht zu großem Raum ist hier sogar noch eine hübsche Eßecke entstanden. Die Küchenmöbel sind aus Kunststoff, verziehen sich nicht und sind leicht sauberzuhalten. Spüle, Arbeitsfläche und Herd sind durch eine durchgehende Cromargan-Abdeckplatte miteinander verbunden. ▶

Auf verhältnismäßig kleinem Raum sind hier so viele Schränke angebracht, daß mehr als genug Raum für alle Geräte und Vorräte vorhanden ist. Links ein ausschwenkbarer Tisch, auch für Arbeiten, die im Sitzen ausgeführt werden, geeignet. Die Schränke schließen gut ab, so daß es nirgends Schmutzecken geben kann. Auch ist genügend Arbeitsfläche vorhanden. Hersteller: Gebr. Leicht, Schwäbisch Gmünd/Württ. ▶

Eine andere Einteilung zeigt dieser Auszugschub der Firma Siekmann, der für den Hausarbeitsraum sehr praktisch ist. Er nimmt Putzmittel und das Bügelgerät auf.



Neuzeitliche Badezimmer



Das Badezimmer ist auf die Farben Hellgrau/Weiß/Orangerot abgestimmt mit einer sehr dezenten, vornehmen Gesamtwirkung. Interessant ist die Waschtischkombination: Zwei runde Becken, umgeben mit einer Getalitabdeckung (Waschtischprogramm Nymphae). Einrichtung: Zimmer und Kellermann, Düsseldorf, Benzenbergstraße 39.

Bad mit getrennter Dusche in hellgrünem Fliesenmosaik, der Boden aus dunkelgrünem Kunststoff. Es ist von Vorteil, wenn man, soweit genügend Raum vorhanden ist, neben der Badewanne noch eine Dusche einrichtet. Sie ist im Grunde wichtiger als das Bad, da sie weitaus häufiger gebraucht wird. Einrichtung: Firma Niama-Reißer, Stuttgart-Untertürkheim.

Nach den Untersuchungen deutscher Architekten und Hygieniker sieht das „ideale Badezimmer“ folgendermaßen aus: Es ist nicht viel kleiner als 8 bis 10 Quadratmeter, enthält aus hygienischen Gründen keine Toilette, ist aber mit einer großen, körpergerechten Vollbadwanne aus Gußeisen mit hochwertigem Hartemailleüberzug ausgestattet, die auch gegenüber Badesalzen und medizinischen Bädern immun ist. Eine Ecke des Badezimmers sollte als Brause eingerichtet sein, um tägliches Duschen als Ergänzung zum Vollbad zu ermöglichen. Die Temperatur des „idealen Badezimmers“ soll 22 bis 24 Grad Celsius betragen. Eine Fußbodenheizung bietet die günstigste Voraussetzung für ein wohltuendes Bad, da sie den Bodenbelag angenehm temperiert. Ein Warmwasserdurchlauferhitzer mit einstellbarer Wassertemperatur gehört zu den Selbstverständlichkeiten einer modernen Badeeinrichtung. Fliesen sollten nur bis in Schulterhöhe angebracht sein, damit der darüber beginnende kalkhaltige Wandputz als Feuchtigkeitsspeicher wirksam wird und die unangenehme neblige „Waschküchenluft“ aus dem Badezimmer verbannt.

– Soweit eine Pressemeldung. – Vorläufig ist das in den meisten Fällen, vor allem in Kleinwohnungen, noch ein Wunschbild. Trotzdem müssen Badezimmer nicht unfreundlich und unpraktisch sein. Durch farbige und gemusterte Fliesen, die farblich auf die Badewanne und das Waschbecken abgestimmt sind, kann man dem Raum eine ganz persönliche Note geben. Unsere Farbbilder auf den Seiten 142/143 sind Beispiele dafür. Neue Waschbeckenformen mit Ablegeflächen und Schrankunterteilen nutzen den bisher toten Raum gut aus. Spiegelschränke verbinden das Nützliche mit dem Schönen. Hinter Säulenwaschbecken werden Ablaufrohre geschickt versteckt. Überall, auch bei den modernen Armaturen, herrscht die glatte Form vor, die die Schmutzwinkel vermeidet und sich leicht sauberhalten läßt.



Für die größere Familie ist der Doppelwaschtisch eine ideale Lösung. Durch die raumsparende Anordnung der beiden Becken ist bei diesem Modell eine verhältnismäßig geringe Breite von nur 93 cm erzielt worden. Dadurch läßt sich dieses Doppelbecken Ronlux aus der von der Firma Ideal Standard GmbH, Bonn, Poppelsdorfer Allee 114, entwickelten neuen Serie „Ron-linie“ auch dort einfügen, wo man aus Platzgründen bisher gezwungen war, von einem Doppelwaschtisch oder zwei Einzeltischen abzusehen. Das Becken kann wahlweise mit einer oder zwei Armaturen ausgestattet werden.



Ebenfalls eine Neuentwicklung ist der Waschtisch Futura. Dank seiner großzügigen Form bietet er noch Ablegefläche und eignet sich auch vorzüglich zum Einbau (siehe auch unser Farbbild auf Seite 142). Er ist in sieben Farbtönungen lieferbar. Modern in der Form ist auch die Futura-Mischbatterie. Sie besitzt einen verdeckt eingebauten Perlator.

Einrichtung:
Zimmer und Kellermann, Düsseldorf.



Die Poliban-Mehrzweckwanne ist sehr praktisch für kleine Badezimmer. Sie kann als Brausewanne, aber ebenso auch als Fußbade- oder Kinderbadewanne und als Bidet benutzt werden. An den beiden Seiten ist eine Erhöhung, die zum Sitzen Gelegenheit gibt.

Bezugsquelle: Buderus'sche Eisenwerke, Wetzlar.



Ein nicht nur moderner, sondern auch sehr praktischer Wasserhahn für das Waschbecken ist diese Einlochmischbatterie „Moen“. Durch leichtes Ziehen am Griff fließt das Wasser aus. Die Temperatur des Wassers ist durch einen Temperaturregler stufenlos einstellbar.

Bezugsquelle: Friedrich Grohe, Hemer in Westfalen.



Auch für Bad und Dusche gibt es jetzt Armaturen mit Temperaturwahl. Die gewünschte Wassertemperatur bleibt immer konstant. Das ist vor allem bei Duschen sehr angenehm.

Bezugsquelle: Ideal Standard GmbH, Bonn.

Neuzeitliche Badezimmer



Zu den Fotos:

Links oben: Ein mit wasserunempfindlichen Kunststoffwandplatten ausgelegtes Bad. Über dem Waschtisch ist ein Spiegel in ganzer Raumbreite befestigt. Hinter den Spiegelschiebetüren ist genügend Schrankraum für die Badezimmerutensilien.
Einrichtung: Zimmer und Kellermann, Düsseldorf.

Links unten: Dieses Badezimmer in sehr dezent aufeinander abgestimmten Farben wurde von der Firma Richard-Ginori, Mailand, eingerichtet. Es ist so geräumig, daß neben der Badewanne auch noch ein WC, ein Bidet und eine Dusche Platz haben. Beachtenswert ist der Säulenwaschtisch, hinter dem sich die Ablaufrohre verstecken.
Deutsche Vertretung: Erwin C. Neumer, Wuppertal-Elberfeld, Kleine Klotzbahn 21.

Oben: Futura-Waschtisch in Zartgelb, eingebaut in einen Ablegetisch. Der Raum darunter ist mit einer wasserunempfindlichen Verkleidung geschlossen und kann noch als Schrankraum ausgenutzt werden. Ein breiter Spiegel vergrößert den Raum optisch.
Einrichtung: Zimmer und Kellermann, Düsseldorf.

Rechts: Auf wenig Raum wurde in einem Altbau eine Dusche eingerichtet. Es ist noch Platz für ein kleines Waschbecken und für das WC. Die erforderliche Raumtemperatur erzeugt ein Heizstrahler an der Wand. Das Bad wurde mit einem ansprechenden glasierten Mittelmosaik in Hell/Dunkelblau, der Boden mit schwarzem Kleinmosaik ausgelegt.
Einrichtung: Keramische Wand- und Bodenfliesenindustrie e. V., Gießen.



Gemütliches Wohnen unter der »Schräge«

Die „Schräge“ ist ein Wort, das seinem Klang nach etwas Unangenehmes auszudrücken scheint. Sie wird in der Wohnung oft als Übel angesehen. Ist sie es wirklich?

Meist ist die schräge Wand, in der fast immer ein Fenster sitzt, eine Tatsache. Sie ist da, man muß sie in Kauf nehmen, man fängt automatisch an, sie zu nutzen und vielleicht sogar sie gern zu haben. Sie bringt nicht selten erst „Leben“ in die vier Wände, wenn sie richtig genutzt wird.



Seinen Arbeitsraum hat sich Architekt Schüssler in Schorndorf im Dachgeschoß seines Hauses eingerichtet. Ein helles, luftiges Zimmer, dem die Schräge gut ansteht, ja wie geplant, geradezu als Schmuck dient. Foto: Zwietasch, Kornwestheim



Die Schräge wurde nicht verdeckt, sondern durch die Holzdecke und die Wandverkleidung betont. Auch die übrige Einrichtung wurde darauf abgestimmt; so ist eine hübsche Ecke entstanden, die einlädt zum gemütlichen Verweilen. Foto: Eckert, München



Überzeugender als auf dieser Ansicht kann die Wirkung der gewollten Schräge nicht dargestellt werden. Wie ein großes Zeltdach spannt sich die geneigte Decke über den ausladenden Sitzplatz. Warmer Holzton und kühle Wandflächen korrespondieren gut miteinander. Foto: Thomas



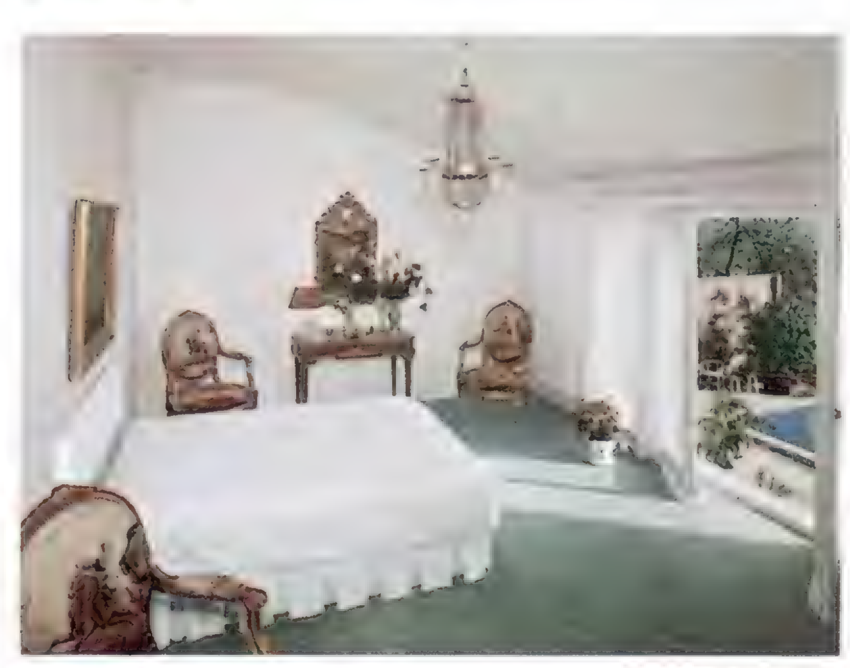


◀ **Wohn-Eß-Zimmer in einem Einfamilienhaus.**



Zimmer eines jungen Sammlers, das schon durch seine Holzdecke anheimelnd wirkt.

Die Dachschräge wird nicht selten als architektonisches Gestaltungselement verwendet, um die Wohnlichkeit zu steigern. Wie wohltuend solche Räume wirken können, die nicht aus Verlegenheit, sondern vorsätzlich so gebaut wurden, zeigen die folgenden Beispiele ebenerdiger Räume.





Nicht nur die antiken Möbel, auch die herabgezogene Decke tragen zur Gemütlichkeit dieses Schlafzimmers bei.

Fotos:
Deyhle, Rottenburg

Die Tapete hat sich im Neubau bewährt. Die heutigen Tapetenqualitäten und Klebemittel gestatten es, jeden Neubau vor dem Einzug der Bewohner zu tapezieren. Da die

Tapete

wie jedes Papier hygroskopisch ist, kann sie immer wieder Feuchtigkeit aus der Wand aufnehmen und an die Luft abgeben. Durch diesen Austausch wird das Austrocknen eines Neubaus günstig beeinflußt. Haarrisse, die beim Trocknen des Putzes auftreten, werden durch die Tapete verdeckt.

Die Tapete soll in zahlreichen Fällen ruhiger Hintergrund sein. Sie kann aber auch mit ihrer vielfältigen Musterung eine hervorzuhebende Fläche beleben. Die

Tapete

bietet dem Architekten die Möglichkeit, mit einfachen Mitteln jedem Raum eine persönliche Note zu geben. Der Architekt unterstützt die Gliederung der Räume durch den Wechsel zwischen Betonung oder Zurückhaltung der Flächen. Die Tapete, vom einfachen Hintergrundmuster bis zum großzügigen flächenhaften Dessin, ist eines seiner Gestaltungsmittel.

Die deutschen Tapetenfabrikanten sind ständig bemüht, das künstlerische Niveau zu heben; sie sind deshalb dazu übergegangen, die Kollektionen nur noch alle zwei Jahre zu wechseln. Mehr denn je werden Architekten, Maler und Grafiker zur Gestaltung der Muster herangezogen. Die zunehmende Beliebtheit der modernen

Tapete

erklärt sich aus der Tatsache, daß heute die besten schöpferischen Kräfte, Künstler von Rang und Namen, Tapeten entwerfen.

Steine im Garten



Oben: Wege sind in jedem Garten nötig. Ob Platten aus Natur- oder Kunststein verwendet werden, ist nicht so wichtig wie die Art ihrer Verlegung und ihre Verbindung mit den Pflanzen.

Oben rechts: Als Verbindungsweg im Rasen genügen häufig Trittplatten.

◀ Im Plattenbelag Stellen auszusparen, in denen Grün gepflanzt oder wie hier ein Steingarten angelegt wird, kann recht hübsch sein.

Sehr natürlich wirkt dieser Sitz in seiner Umrahmung durch Pflanzen in einem alten Garten. ▶

Über Garten und Gartengestaltung gibt es unzählige Bücher und Zeitschriften, die sich ausschließlich damit befassen. In diesem Heft über Eigenheime kann naturgemäß der Garten, so wichtig er für das Haus und für das Wohlergehen seiner Bewohner auch ist, nicht einmal in seinen Grundzügen behandelt werden. Auf einige wenige Gestaltungselemente soll jedoch im Bild hingewiesen werden. Sie sollen nur Anregungen geben. Diese Auswahl ist unter den Titeln: Steine im Garten, Wasser im Garten, Garten für die Kinder, zusammengefaßt.





Der verliebte Gärtnersmann

VON FRIEDRICH SCHNACK

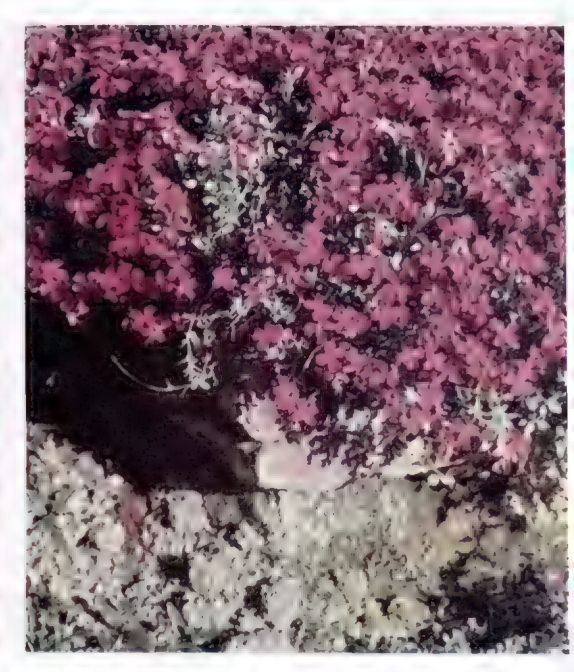
Ein echter, rechter Gärtner ist in seine Erde verliebt und erweist ihr seine Aufmerksamkeiten. Am eifrigsten tut er es im Frühjahr, der besten Zeit der Liebesbezeigung, da die Vögel in den noch kahlen Zweigen ihre Werbelieder anstimmen. Dann wirbt und bemüht sich auch der Gärtner um seine Erde. Heimliche Erregungen spielen überall, sogar bei den Gestirnen auf hohen Bahnen. Über den Wiesen und Wäldern perlen und tanzen die Lüfte, die Stürme balzen durch die Welt und umarmen die Berge. Sollte nicht auch der Gärtner begeistert sein und Freude im Herzen fühlen? Er hat sich in seine Erde verliebt und ist ihr willfähriger Diener geworden. Man braucht nur einmal den Berufsgärtner in meiner Nachbarschaft zu beobachten, wie er um die Gunst seiner Herrin buhlt. In seinem blauen Arbeitszeug gleicht er einem etwas verblichenen Mandarin, einem chinesischen Hofbeamten, der sich in Verbeugungen und Bücklingen übt. Er neigt sich zur Erde nieder, senkt das Haupt, richtet sich wieder auf, beugt sich wieder: das mutet wie eine Zeremonie an. Die Erde hat es ihm angetan, sie hat ihn wieder. Wie ein Verliebter im Frühling den Duft seiner Erwählten in den Falten ihrer Kleider erspürt, so mag der Gärtner in den Beeten den Wohlgeruch seiner Gebieterin wittern. Zugleich tut er etwas Nützliches: Er sät Erbsen in die Rillenfalten, als schmücke er sie mit kleinen Juwelen, milchig-grünen Kleinodien. Gestern hat er die Erde sorgfältig geebnet, mit dem langgestielten Rechen die Beete gestrählt und gestreichelt. Mit inniger Hingabe verrichtete er diese Arbeit. Nichts konnte ihn davon ablenken, weder die auf der Straße an seinem großen Grundstück vorübergehenden Frauen noch die vorbeiflitzenden Autos. Auch ein kurzer Regenhusch nicht und nicht der Wind, der ihn umschnob. Er war ganz bei der Sache. Mit kräftiger und fühlender Hand ließ er den Kamm des Rechens über die Beete gleiten. Zuvor hatte er feine dunkle Komposterde, ein gepulvertes Lebenselixier, auf die Beete gestreut. Mit Luft vermischt, von Wärme gelockert, durch Feuchte beschwert, rieselte der Nährstoff aus seinen Händen. Er zog ihn aus, harkte ihn ein. Es war etwas Gutes, was er in die Haut der Beete einschmeichelte, eine kräftigende Würzung. Man sieht sie den Beeten an: erfrischt und verjüngt dehnen sie sich vor Behagen. Der Erdgeist hat dem Gärtner einen schönen Auftrag erteilt, das Heil und die Labsal der Welt zu mehren. Und eines Tages werden ihm die Beete seine vielen Aufmerksamkeiten vergelten, Gärtnerglück wird sein Lohn sein. Wer Liebe gibt, wird Gegenliebe empfangen: Der Spinat wird sich saftig büscheln, die Petersilie sich mooskraus entfalten, die Erbsenbüsche werden ihm reiche Erträge spenden, und die verborgenen Möhren werden stark und süß sein.

GP

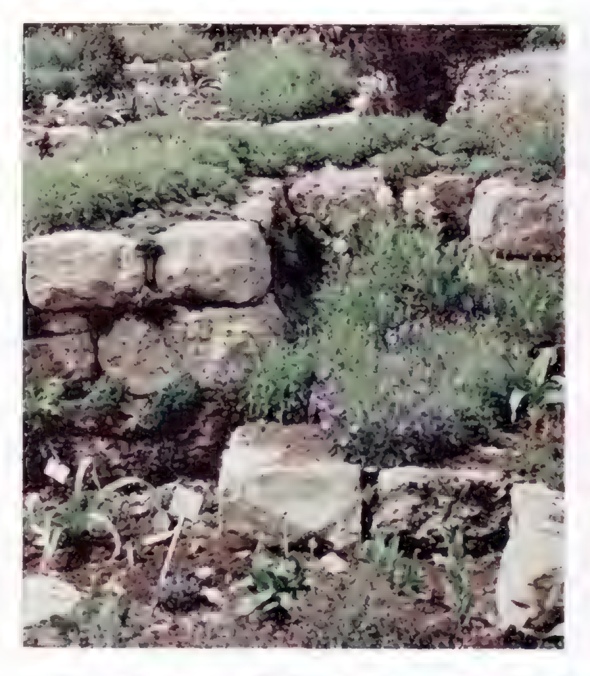
Linke Seite, oben: Der Plattenbelag der Terrasse ist durch Pflanzen unterbrochen. Das sieht recht gut aus. Foto: Neuendorff-Keller.

Unten: Zwischen der bepflanzten Gartenmauer und dem Rand des Gartens zieht sich der Plattenweg zum Hause hin. Er wird so nicht zur Straße. Foto: Seeger





Mauern im Garten fordern zu mannigfaltiger farbiger Bepflanzung geradezu heraus.





Im Steingarten sollen die Steine so gelagert sein, wie sie in der Natur vorkommen, und nur die ihnen gemäßen Pflanzen um sich haben. Die IGA 1963 in Hamburg hat dafür überzeugende Beispiele gezeigt. Der Unterschied zwischen den Steingärten aus Kalkstein, Buntsandstein und Schiefer springt in die Augen.

Findlinge, richtig plaziert, haben ihren eigenen Reiz. In dem japanischen Garten der IGA spielen Steine die Hauptrolle. (Beide Aufnahmen aus der IGA 1963 in Hamburg.)



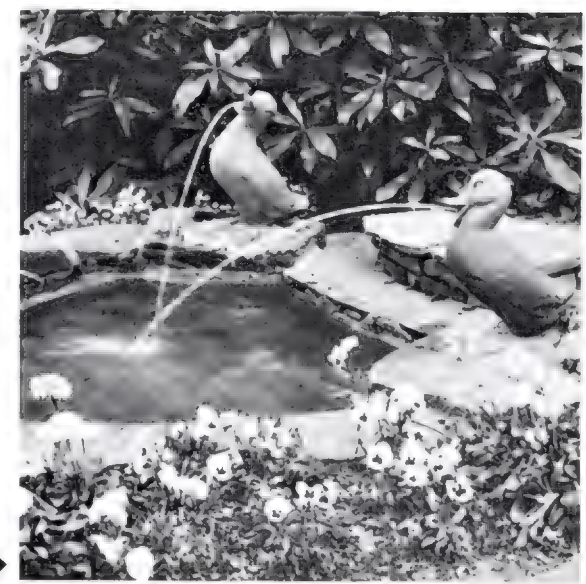


Wasser im Garten

Mehr und mehr bürgert es sich ein, im Hausgarten ein Plansch- oder ein Schwimmbecken einzurichten. Seit die Industrie leicht aufstellbare Bäder oder brauchbare Plastikfolien liefert, mit deren Hilfe der Gartenbesitzer sich selbst ein Badebecken herstellt, ist der Aufwand dafür durchaus vertretbar geworden. Es würde aber zu weit führen, auf diese Möglichkeiten einzugehen. Hier soll nur darauf hingewiesen werden, wie der Garten schon durch kleinste Wasserbecken gewinnen kann. Wasser bringt Leben in den Garten, es sprudelt, es glitzert, zieht Vögel an. Eine Vogeltränke dürfte deshalb in keinem Garten fehlen.



Schon ein ausgehöhlter Stein genügt als Vogeltränke, wenn das verdunstete Wasser jeweils nachgefüllt wird. Foto: Hase ▶



Gartenplastiken sind ein beliebter Schmuck. Manchmal findet man sie mit einer Vogeltränke glücklich verbunden. Foto: Hase ▶



Eine Ecke zwischen Haus und Garage, ansprechend bepflanzt, wird durch das Wassergeriesel aus dem alten Mühlstein belebt. ◀ Foto: Hase



Geschmackvoll gemauerter Wandbrunnen aus Natursteinen als Schöpfbecken. Blumen und Zierpflanzen sind mehr als nur ein schöner Rahmen. Foto: Wilhelm, Berlin





Ein flaches Becken als Zier vor dem Hause. Foto: Hase



Der kleine Springbrunnen verleiht dem Gartenhof südländischen Charakter. ◀ Foto: Hase



Ruhebank und Vogelbecken sind zu einer malerischen Gruppe vereinigt, die Wirkung ist durch passende Bepflanzung erhöht.
◀ Foto: Hase



Diese Steinplastik, in ihrer Vereinfachung zu einem kleinen Kunstwerk erhoben, fertigten die Bayer.-Wald-Granitwerke K. A. Thiele & Co ◀ in Fürstenstein.



Wasseranlage aus der Stuttgarter Gartenschau 1961.
Foto: Fürstenberg, ◀ Hamburg



Wasserlauf mit Gefälle in einfacher Konstruktion unter Verwendung von Plastikschalen. Das fließende Wasser und die Lichtreflexe beleben die Rasenfläche.
Foto: Knipping

Fortsetzung auf der nächsten Seite



Wasser im Garten



Ein Zierteich mit Seerosen und Goldfischen direkt vor dem Fenster des Wohnzimmers und der bepflanzten Terrasse schafft die lebendige Verbindung zwischen Garten und Haus. Foto: Hase



Eine Zisterne im Garten ist ungewöhnlich, in ihrer Besonderheit aber doch ein bemerkenswerter Punkt, zumal wenn sie, wie hier, durch so wirkungsvolle Bepflanzung (Kaiserkrone) eingerahmt wird.
Foto: Hase, Frankfurt/Main

Auf der IGA 1963 in Hamburg waren viele Wasserspiele zu sehen. Mehrere Springbrunnen in grobem quadratisch gefaßtem Kiesbett waren vor einer Mauer angebracht, in die Rohre für die Aufnahme von Blumen eingelassen waren.



Wasserbecken als Vogeltränke, als Schöpfbrunnen oder als Zierteich sind immer eine Augenweide, wenn sie gut in die Pflanzenwelt eingebettet sind.
Foto: Hase

Kinder im Garten

Und vor allem ich bitt':
„Bringt eure Kinder mit!
Ich hab' einen Garten,
ich kann sie erwarten."

Bei der Gartenplanung hört man oft das schöne Beispiel vom Garten als „erweiterter Wohnung". Das soll besagen, daß man im Garten alle Bequemlichkeiten wie im eigenen Heim findet. Im Haus selbst sind Kinderzimmer als Reich unserer Kleinen selbstverständlich. Doch wie sieht es im Garten mit den „Kinderzimmern" aus? Es wird sehr oft vergessen, daß auch die Kinder dort etwas zu eigen haben möchten, wo sie nach Belieben schalten und walten können. Ist es nun wirklich so schwer, auch diesem Gedanken im Garten Rechnung zu tragen?

In erster Linie soll doch der Hausgarten ein Stück Freiheit für die Kinder bedeuten. Das heißt, er soll sie von der gefährlichen Straße wegnehmen und ihnen ein wenig Ungebundenheit innerhalb der Begrenzung gewähren. Um diese Möglichkeit zu schaffen, muß man eben von vornherein einige Zugeständnisse machen. Zunächst braucht man dazu einmal Rasenflächen,

die niemals zu groß sein können. Neben ihrer ruhigen Wirkung in der Gesamtplanung bieten sie für Sport und Spiel einen idealen Tummelplatz. Eine Park-Rasen-Mischung darf man natürlich nicht aussäen, sondern „harte Gräser", die eine starke Strapazierung vertragen. Inmitten oder am Rande des grünen Teppichs (je nach Geschmack oder Bedürfnis) finden auch Schaukeln, Wippen und der Kletterbaum ihren Platz. Daß der Sandkasten für unsere Kleinsten nicht fehlen darf, ist wohl selbstverständlich. Man macht immer wieder die Beobachtung, daß sie sich dort dauernd beschäftigen, weshalb er durch Buschwerk so abgeschirmt werden soll, daß er nicht den ganzen Tag der Sonne ausgesetzt ist. Man wähle ihn so, daß er vom Haus aus gut zu übersehen ist. Die Mutter kann auf diese Weise den Spielplatz mühelos überwachen. Behauene Rundhölzer oder eine kleine Mauer aus Naturstein geben den Rahmen ab. Als sehr geeignet haben sich die aufeinandergesetzten Rundhölzer bewährt. Sie kühlen nicht und sind leicht sauberzuhalten. Ein Sandkasten braucht nicht immer rechtwinklig angelegt zu sein, je nach dem verfügbaren Raum kann er auch andere Formen haben. Bei Natursteinrahmen achte man darauf, daß auf den Rand keine Steinplatten, sondern etwa 4—5 cm starke Holzplatten zur Abdeckung kommen, sonst gibt es bei unseren Kleinen bald Blasenerkältungen und anderes. Denn meistens werden sie auf dem Rand sitzen und „Kuchen backen".

Sind unsere Kinder dann dem „Kuchen-Backen-Alter" entwachsen, kann man den Sandkasten — das gilt für unsere zehn- bis fünfzehnjährigen Rangen — noch recht gut mit ein paar Schildkröten besetzen oder gar ein Terrarium daraus machen. In der kalten Jahreszeit werden die Schildkröten im Keller zur Überwinterung untergebracht.

Da zum Sand auch Wasser gehört, soll man nicht versäumen, auch ein Plansch- oder Schwimmbecken anzulegen. Für jeden Geldbeutel finden sich da Möglichkeiten. Manchmal hilft sogar schon der Rasensprenger oder ein durch den Apfelbaum gehängter Schlauch, der die schönste Brause abgeben kann. Für kleinere Kinder sind Planschbecken aus Kunststoff preiswert zu haben, in denen das Wasser bald die Lufttemperatur annimmt. Holz- oder Zinkwannen erfüllen den gleichen Zweck. Wichtig ist noch zu wissen, daß man Sandkasten und Wasserbecken möglichst durch einen Rasenstreifen trennt, sonst erlebt man, daß bei dem dauernden Hin- und Herspringen vom Sandkasten zum Planschbecken Wasser und Behälter verunreinigt werden.

Hat man schon ältere Bäume im Garten, kann man den Buben keine größere Freude bereiten, als wenn sie sich einen Wigwam dort einrichten dürfen. Wo die Äste am Stamm beginnen, bringt man eine Plattform aus Holz an, die mit einem Geflecht eingefaßt wird. Und darüber „bauen" sie sich ein Dach aus Schilf o. ä. Um das Maß des Glückes voll zu machen, kann man diese „Baumhütte" nur über eine Strickleiter erreichen, die der jeweilige Inhaber „einziehen" kann.

Und jedes unserer Kinder bekommt vor allem ein nicht zu kleines Beet. Hier darf es dann die für sein Taschengeld gekauften Setzpflanzen und Blumensämereien unterbringen. Das hat zugleich einen erzieherischen Wert. Jedes wird den anderen zu übertreffen versuchen und so ohne unser Dazutun ein kleiner Wettbewerb arrangiert, wer wohl der Mutter für Sonntag den größten Salatkopf präsentieren kann. Viel Freude macht es, aus der immer wieder nachquellenden Fülle des eigenen Blumenbeetes der Mutter, der Freundin, der Lehrerin ein Sträußchen zu überreichen.

Ist auch der Kauf von Obst in allen Preislagen heute leicht gemacht, so sollte man dennoch nicht versäumen, einen Naschgarten anzulegen, der ein paar Büsche Stachelbeeren und Johannisbeeren und einige Reihen Erdbeeren sowie einen reichtragenden Haselnußstrauch aufnimmt. Frisch im Garten geerntet schmeckt es den Kindern — auch den Erwachsenen! — selbstverständlich noch mal so gut. Deshalb: Unser Garten muß auch ein Kindergarten sein!

Martin Meißner

Kinder im Garten



Diese Bilder sagen auch ohne Worte, wie wohl Kinder sich im Garten fühlen. Sie sind ganz ihrem Erleben hingegeben. Wo man kann, soll man auch das Familienleben nach draußen verlegen

Fotos: Elisabeth Hase, Frankfurt/M. (6); Ursula Knipping, Gevelsberg (1); Wolff & Tritschler, Frankfurt/M. (1)













Tagebuch eines Landhäuslers

Aus dem Jahresablauf eines „sein Ziel erreicht habenden" Bausparers

18. Januar. Bemerkenswerte Entdeckung gemacht: Wer im Einfamilienhaus wohnt, im funkelnagelneuen, wunderschönen Einfamilienhäuschen auf dem Land, gilt a) als wohlbetucht und b) als sehr anlehnungsbedürftig. Wie sonst könnte es sein, daß wir dermaßen von Vertretern überschwemmt werden, die uns a) irgend etwas verkaufen und b) gegen irgendein Risiko versichern wollen? Gehen mit einem Herrn der Sparte klein b unsere Policensammelmappe durch, finden aber nichts mehr, was zu versichern wir noch nachholen müßten. Alles da: Leben, Krankenhaustagegeld, Krankenhaus zweite Klasse, Einbruch, Diebstahl, Brand, Sturmschäden, Leitungswasserschäden, Haftpflicht, Glas.

4./5. Februar. Kontakte zu den Dörflern teils vergeblich versucht, teils angebahnt. Wie überall: solche und solche getroffen. Frau Metzgerin sehr liebenswürdig, sieht in uns potente Kunden. Beim Mittagessen in der Dorfwirtschaft von freundlichen Tischnachbarn sofort richtig taxiert: „Sie wohnet au in d'r Siedlung, gelt? Ha, do wohnt sich's schön." Auf dem Heimweg an einem Bauernhaus haltgemacht und den mißmutig dreinblickenden Ökonomen gefragt, ob man bei ihm frische Eier kaufen könne. Der fragt zurück, ob die Frau etwa in der Siedlung wohne. Ja? Der Herr Bauersmann blickt beiseit' im Zorn: „Dia Bonzenweiber krieget bei mir koine Eier."

15. Februar. Die gute Frau aus dem Dorf hat uns nun fest zugesagt, weiterhin jeden Donnerstag zu uns zum Putzen zu kommen. Wir hatten sie, dank gütiger Vermittlung von vor uns eingezogenen Nachbarn, bereits zum großen „Bauputz" ergattern können, und sie scheint gesonnen zu sein, sich aller großstädtischen „Raumpflegerinnen"-Allüren zu enthalten. Gleichwohl wird in gegenseitigem Einvernehmen beschlossen, ihr Stundensalär zu erhöhen. Kostbarkeiten wollen gepflegt sein.

2. März. Erste „Katastrophe" erlebt: Hund, tapsiger Halbstarker, auf Nachbarbaustelle in Teerlache herumgetollt und wie ein Ferkel heimgekommen. Drei Stunden lang mit Hilfe sämtlicher Buttervorräte der ganzen Umgegend gerieben und geputzt, bis Kerlchen total wund, aber wieder halbwegs sauber. Kurz danach neue Aufregung: Kerlchen zerrt, stets zum Spiel aufgelegt, fremder Dame ein buntes Tuch aus der Einkaufstasche und schmeißt dabei zehn Eier kaputt. Frauchen zahlt Einsneunzig Schadenersatz, verprügelt Hund und bekniet nochmals inständig den Menschen, der schon längst unseren Garten eingezäunt haben sollte.

14. März. Es ist wirklich wahr: Morgen eröffnet nun also in unserer neuen Siedlung ein Lebensmittel- und Milchladen. Ein Hoch dem braven Mann, der uns den Weg ins Dorf hinab erspart und nicht mehr jeden beim Einkauf vergessenen Suppenwürfel zu einer Kümmernis macht. Nun aber vor neue schwerwiegende Entscheidung gestellt: Entweder bequem leben und aus dem Laden die normale, aus dem Milchwerk angelieferte „Stadtmilch" kaufen. Oder gesund leben und weiterhin aus der Milchsammelstelle im Dorf das Naturprodukt herholen.

9. April. Zweite „Katastrophe" erlebt: Der Herr vom Finanzamt, über die Kassenlage eines Bauherrn kurz nach dem Einzug offenbar gänzlich im unklaren, wünscht 467 Mark und 50 Pfennig Steuernachzahlung zu haben. Zahlbar rein netto ohne Abzug innerhalb eines Monats. In Erinnerung an die amtlich gemeldeten, in der Zeitung veröffentlichten Steuereingangsrekorde bezweifelt, ob „die" mein Geld wirklich dringender brauchen als ich. Gleichwohl beschlossen, zähneknirschend zu zahlen. Einziger Trost: daß sich beim nächsten Steuerbescheid schon die steuerliche Absetzbarkeit des Häusles auswirken wird und daß das Finanzamt dann einige Jahre lang nur erheblich weniger von uns „einverlangen" kann.

4. Mai. Den Herrn Bürgermeister getroffen. Seine „Beschwerde" darüber entgegengenommen, daß beim Maikonzert des dörflichen Musikvereins vor der Schule kein einziger Bewohner der Siedlung dabei war. Ihm begreiflich zu machen versucht, daß das keine Folge irgendwelchen Dünkels ist, sondern Ergebnis unserer andersgearteten Arbeits- und Daseinsverhältnisse. Dem ans Dorf gefesselten Landmann ist das Frühkonzert eine hochwillkommene Abwechslung im tristen Alltagstrott. Für unsereinen, die wir die ganze Woche in der Großstadt zu tun haben und „pressanten" Berufen huldigen, ist die schönste Stunde, wenn wir zum Zweck des süßen Nichtstuns auf der Gartenterrasse sitzen und ohne Frühkonzert die Stille, die Frühlingssonne und den Anblick unseres Häuschens genießen dürfen.

27. Mai. Vor vier Wochen: Stolz wie ein Spanier unsere 965 Quadratmeter Grundbesitz abzüglich Hausfläche und Wege inspiziert und erste grüne Spitzen des eingesäten Rasens entdeckt. Nun ersten Schnitt gemacht. Zur Feier des Tages guten Tropfen aus dem Keller geholt. Später unverhofferweise nette Freunde zu Besuch hereingeschneit. Nochmals in den Keller gestiegen. Viele Komplimente übers Häusle eingeheimst. Beinahe eingebildet geworden. Beinahe neuen Bausparer geworben, da häusliches Glück ansteckend.

12. Juni. „Man" wird allmählich miteinander bekannt. Die Frauen lernen sich beim Kaufmann, beim Kinder- und beim Hundeausführen kennen, die Männer bei gelegentlichen Bürgerversammlungen, die einer von uns zu veranstalten begann, um „gemeinsame Anliegen" zu besprechen. Es gibt die ersten nachmittäglichen Kaffeeplauderstündchen der Damen und abendlichen „Vierteles"-Sitzungen der Herren, es gibt nette Hauseinwei-

hungsfeste und, an ganz heißen Tagen, auch mal eine Einladung in einen der privaten Swimmingpools. Indessen gibt's in unserer Siedlung auch absolute Nonkonformisten, die sich bewußt abkapseln, sich nicht einmal ihren unmittelbaren Zaunnachbarn vorstellen oder sich mit mannshohen Matten gegen alle Welt abschirmen.

20. Juni. Am Vormittag zu Hause geblieben, auf der sonnenüberfluteten Terrasse Artikel getippt, zwischendurch mit dem Hund gespielt. Darüber gerätselt, ob mein Tun von dem alten Bauern, der nahebei auf seiner Wiese Grünfutter schneidet und gelegentlich zu mir herüberschaut, wohl als Arbeit gewertet wird, oder ob er nur denkt: Ja, die da in ihren neuen Häusern, die liegen auch noch auf der faulen Haut. Habe spät abends, als ich kurz vor Mitternacht abgehetzt aus der Zeitung nach Hause kam, nochmals an den Bauern denken müssen. Schade, daß er mich jetzt nicht sieht, hätte vielleicht überzeugt werden können, daß auch unsereiner schuftet, nur zuweilen in anderem Tagesrhythmus.

9. Juli. Zweifelhafte ländliche Neuheit kennengelernt: Offene Sammellisten, mit denen Leute vom Roten Kreuz und anderen ehrenwerten Organisationen von Haus zu Haus gehen, Namens- und Spendeneintrag begehrend. Derlei Listen sind wunderbares Betätigungsfeld für Aufschneiderei, Protzentum und Angabebedürfnis. „Huber 10 DM", ist das nicht 'ne Wucht, nachdem rings herum die (auch nicht besser und nicht schlechter gestellten) Nachbarn nur 2 und 3 oder 5 DM gegeben und gezeichnet haben? Schreibe zum Trotz ebenfalls nur 3 DM hinein und beschließe, die humanere Sammlungsmethode mit den städtischen Sammelbüchsen morgen noch mit einer kräftigen anonymen Sonderspende zu bedenken.

17. August. Soeben aus dem Urlaub zurückgekehrt, aus dem ersten Urlaub seit dem Einzug ins Häusle. Verwundert einander gefragt, warum wir eigentlich fortgegangen waren. Nirgendwo so schöne Unterkunft, so gute Betten, so sonnige Frühstücksterrasse, so prächtige Spielwiese und so komfortables Wasch- und Badekabinett gefunden. Und nirgends so viel Unabhängigkeit. Noch am Abend der Heimkehr nachts 0.17 Uhr geduscht und sogar lauthals dazu gesungen — woanders als im eigenen Einfamilienhäusle undenkbar. Wollen mit niemand auf der ganzen Welt tauschen.

6. September. Dritte „Katastrophe" erlebt: Hochwasser im Keller. Wolkenbruch läßt Kanalisation überlaufen, Sturzbach schießt über Vorgarten in unser Untergeschoß. Hilfsbereite Nachbarn, den Rohbauunternehmer und den Architekten alarmiert. Am Abend Keller wieder trockengelegt. Bau einer zusätzlichen Dränage beschlossen, um Wiederholungen zu vermeiden. Werde 250 DM sauer verdientes Honorar dafür opfern müssen.

16. September. Erst seit der Ansiedlung in dieser Siedlung richtig gewahr geworden, daß Einführung der Fünf-Tage-Woche und des freien Samstags eine echte Notwendigkeit war. Samstags, da werden bei uns Dachzimmer ausgebaut und Regenrinnen gefegt, Bäume gesetzt und Autos gewaschen, Rabatten gehackt und Zäune gestrichen, jedermann weiß in seinem Anwesen vielerlei Nützliches zu tun. Und über aller Geschäftigkeit in den Häusern und Gärten schwebt, je nach Entfernung des betreffenden Objekts, das penetrante Säuseln oder das ohrenbetäubende Rattern der Motorrasenmäher. Einen Nobelpreis für den Mann, der endlich mal einen geräuschlosen Rasenmäher erfindet!

10. Oktober. Zum sechstenmal Schreiner angerufen, dessen Garagentür nicht mehr ganz im Lot ist und den Verputz abbröckeln läßt. Zum sechstenmal die Zusage erhalten, er komme ganz bestimmt übermorgen um neun. Ansonsten freilich mit Leistungen der Bauleute an und in unseren vier Wänden recht zufrieden. Noch immer keine Risse in den Wänden entdeckt. Keine Spur von Feuchtigkeit mehr wahrgenommen.

24. Oktober. Fernsehspiel gestern abend scheint jedermann bis zum Schluß gefesselt zu haben. Erst nach dem letzten Flimmer auf der Mattscheibe zum notwendigen üblichen „Gassi-Gehen" mit dem Hund aufgerafft — und siehe da, es gab in der ganzen Siedlung ein lebhaftes Grüßen und ein lärmendes Hundegebell, weil just zur selben Zeit so ziemlich alle Hundebesitzer der gleichen Pflicht des Abendrundgangs huldigten. Entweder fördert das Wohnen im Einfamilienhaus mit Garten das Bedürfnis oder die hier auf dem Land recht niedrige Hundesteuer den Wunsch nach einem vierbeinigen Hausgenossen; auf jeden Fall ist an Hunden der verschiedensten Rassen bei uns kein Mangel. Wohingegen uns (zum Glück) gemeindliche Vorschriften verbieten, uns Ställe voller Ferkel, Hühner oder Ponys zuzulegen.

8. November. Brauchen nicht mehr Bromfield zu lesen, „Der große Regen" ist selbst bei uns eingekehrt. Die Bauern sind beglückt, aber wir empfinden die Dauerniederschläge als trostlos. Ein einziger Traktor, auf dem Weg vom Acker zurück ins Dorf unsere Siedlung durchquerend, verwandelt unsere Straßen (denen sowieso noch der endgültige oberste Belag fehlt) in lehmbrockenübersäte Dreckpfühle. Die hundert Meter morgendlicher Fahrt von der Garage zur Hauptstraße ins Dorf überziehen das Auto mit einer solchen Dreckschicht, daß in der Stadt die sogenannten feinen Leute sich mit Grausen von dem Plebejer wenden, dessen Wagen nicht jeden Morgen neu gewienert wird.

19. Dezember. Bei der Rückfahrt gestern abend erste Glatteisstreifen wahrgenommen. Also beginnt nun die Zeit, in der das tägliche Hin- und Herpendeln zwischen dem Häusle auf dem Land und dem Arbeitsplatz in der Stadt kein Honigschlecken ist — aber andererseits auch die Zeit, in der ein nächtlicher Schneefall unsere Gegend in wunderschönes Weiß taucht, das auch weiß bleibt und nicht wie in den Großstadtstraßen nach zwei Stunden zum gräßlichgrauen Matsch degeneriert ist. Hoffen auf gutes Überstehen des winterlichen Straßenverkehrs und beginnen Vorfreude auf den Frühling. Selbige noch nie so bewußt erlebt wie jetzt. Grund dafür: Es wird der erste Frühling sein, an dem u n s e r e Bäume, u n s e r e Büsche, u n s e r e Blumen, u n s e r Rasen aus dem Winterschlaf erwachen. Wollen nach wie vor mit niemand tauschen. A. V.



Unser Häuschen

Von Hans-Erich Richter

Wir wollen uns ein kleines
Häuschen bau'n,
ganz dicht am Wald,
von weitem kaum zu sehn,
mit einem grün gestrichnen
Gartenzaun,
dahinter hoch und rot
die Malven stehn.

Dazwischen soll noch etwas
Goldlack blühn.
Das Ganze wird bestimmt
ein wahrer Staat.
Wir werden auch noch
ein paar Furchen ziehn
für gelbe Rüben, Bohnen
und Spinat.

Die Maurer schleppen schon
die Ziegel an.
Die Zukunft sieht recht
vielversprechend aus.
Ich denke jetzt schon
alle Tage dran,
wie das mal sein wird —
so im eignen Haus!

In unserm Haus wird niemals
sehr viel los sein.
Wir bauen uns
kein üppiges Portal.
Nur unsre Fenster müssen breit
und groß sein;
wir freuen uns
an jedem Sonnenstrahl.

An allen Fenstern
sollen Blumen stehen,
in braunen Töpfen,
bunt und groß und klein,
und wenn wir abends
nach dem Himmel sehen,
soll keine Neonröhre
um uns sein.

Vielleicht kommt noch ein Hund,
der sich ganz schmiegsam
um die gewärmten
Filzpantoffeln legt.
So wird der Mensch bescheiden
und genügsam,
solange noch
sein dummes Herze schlägt.

Berichtigung

Auf Seite 5 in der rechten Textspalte muß es richtig heißen:
Mehr als 4 Millionen Bausparverträge, über 73 Milliarden DM sind in noch nicht 15 Jahren abgeschlossen worden.